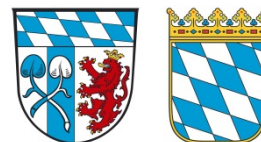


LANDRATSAMT ROSENHEIM



Bodenrichtwerte Landkreis Rosenheim

Stand 31.12.2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Rosenheim

- Geschäftsstelle -

Hausanschrift:
Wittelsbacherstr. 53
83022 Rosenheim

Postanschrift:
Postfach 10 04 65
83004 Rosenheim

Telefon: 08031 392-4004 bis - 4008
Fax: 08031 392-94007, -94002
E-Mail: gutachterausschuss@lra-rosenheim.de
Internetadresse: www.landkreis-rosenheim.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

Erläuterungen und ergänzende Angaben

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2016 auf Grundlage der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der bundeseinheitlichen Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (BRW-RL) ermittelt.

2. Begriffsdefinition

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (**Bodenrichtwertzone**), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Merkmalen (**Bodenrichtwertgrundstück**).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind zu berücksichtigen.

Hierzu sind die vom Gutachterausschuss ermittelten oder in Wertermittlungsverfahren allgemein gültigen **Anpassungsfaktoren** (soweit vorhanden und geeignet) bei der Bestimmung des Bodenwertes des jeweiligen Grundstücks heranzuziehen.

3. Anmerkungen zur Bodenrichtwertermittlung

Basis sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2015 und 2016.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte blieben die Kaufpreise für Einheimischenbauland und Verkäufe, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, beispielsweise Verwandtschaftsverkäufe, außer Betracht.

Soweit Kaufpreise für ein Gebiet und Bodenrichtwertzonen fehlen, wurden Werte aus ähnlichen Lagen in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmalen oder ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenrichtwertes herangezogen.

4. Darstellung

Für den Bereich des Landkreises Rosenheim sind erstmals für alle Gemeinden **Bodenrichtwertkarten** mit abgegrenzten Zonen (rote Abgrenzung) erstellt worden.

Mit dieser zonalen Darstellung entfällt die bisherige zusätzliche Veröffentlichung in **Listenform (s. Anlage Erläuterungen zur Darstellung in der Bodenrichtwertkarte)**.

5. Hinweis zur Verkehrswertermittlung

Individuelle Besonderheiten eines Grundstücks, die zu Abweichungen vom Bodenrichtwert führen können (atypische Bebauung oder Nutzungsart, abweichende(s) Nutzungsmaß, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, abweichender Erschließungszustand, Denkmalschutz, Immissionen, Altlasten, unverbaubarer See- oder Bergblick, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Dies gilt insbesondere für privatrechtliche Grundstücksmerkmale wie Dienstbarkeiten.

B. Bodenrichtwerte für Bauflächen

1. Baureifes Land

- Die Richtwerte für **baureifes Land** (Bauland) gelten für **erschließungsbeitragsfreie (ebf)** Grundstücke und beinhalten die Beiträge nach BauGB und Kommunalabgabengesetz. Mit (*) gekennzeichnete Richtwerte beziehen sich auf nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossene Bereiche.

- Als **Art der Nutzung** sind für die Bodenrichtwerte angegeben:

W	Wohnbaufläche
M	gemischte Baufläche
G	gewerbliche Baufläche
hG	höherwertiges Gewerbe (Büro, Handel, Hotel etc.)
S	Sondergebietsfläche

Bodenrichtwerte für **Sondergebietsflächen** (z. B. Kliniken) konnten aufgrund fehlender aktueller Kaufpreise nicht abgeleitet werden.

Für Sondergebiete sind regelmäßig einzelfallbezogene Verkehrswertermittlungen erforderlich.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Anzahl der Vollgeschosse:

Für den **individuellen Wohnungsbau** in den überwiegend nicht städtisch geprägten Landkreisgemeinden ist von einer grundsätzlich zweigeschossigen Bauweise (VG) auszugehen.

Wertrelevante Geschossflächenzahl:

In einzelnen **Ortskernlagen** und **verdichteten städtischen Wohn- und Geschäftslagen** mit hohem Anteil an **Geschosswohnungsbau** ist für den Bodenrichtwert eine lagetypische wertrelevante **Geschossflächenzahl (WGFZ)** angegeben. Zur anrechenbaren Geschossfläche rechnen neben den Geschossflächen der Vollgeschosse auch:

- für das ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschoss 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses sowie
- für im Kellergeschoss vorhandene oder mögliche Aufenthaltsräume 30% des darüberliegenden Vollgeschosses

Im Individuellen Wohnungsbau ist ein Zusammenhang zwischen den Grundstückspreisen und der in den ländlichen Bereichen überwiegenden baurechtlichen Geschossflächenzahl von deutlich unter 1,0 nicht wahrnehmbar. Eine WGFZ wird hier nicht angegeben

Die Bodenrichtwerte für **Gewerbebauflächen** wurden ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgelegt und beziehen sich auf das jeweils örtliche Baurecht.

➤ **Anpassung der Bodenrichtwerte**

Maß der baulichen Nutzung:

Bezüglich des Nutzungsmaßes und entsprechender Umrechnungsfaktoren war bisher weder eine ausreichende Auswertung der Kaufpreise noch die erforderliche Umrechnung auf die Nutzungsziffern der Richtwertzone möglich.

Die Darstellung der gebietstypischen Geschossanzahl und der WGFZ erfolgt deshalb nur nachrichtlich.

Umrechnungsfaktoren können bei abweichender WGFZ oder Geschossanzahl vom Gutachterausschuss noch nicht angeboten werden.

Grundstücksgröße:

Für Grundstücke zwischen ca. 400 m² und 1200 m² lag eine statistisch relevante Anzahl von Kaufpreisvergleichen vor. Für diesen Bereich konnten keine signifikanten Abhängigkeiten der Kaufpreise zur Grundstücksgröße festgestellt werden. Die in der Vergangenheit dargestellten Umrechnungsfaktoren haben sich für den Zeitraum 2015 und 2016 nicht bestätigt und entfallen.

Für die Bodenrichtwertzonen wird auf die Angabe der lagetypischen Grundstücksgröße verzichtet.

Für Grundstücke unter 400 m² und über 1200 m² können im Einzelfall Anpassungen notwendig sein. Übergroße Grundstücke sind ggf. in einen bebaubaren und einen unbebaubaren Bereich aufzuteilen.

Immissionsbelastungen:

Starke Immissionsbelastungen, z. B. für Bereiche entlang von überörtlichen Verkehrswegen, können wertmindernd berücksichtigt werden.

Die angemessene Höhe des Abschlags kann grundsätzlich nur im Rahmen einer gutachterlichen individuellen Einschätzung ermittelt werden.

Als Richtschnur kann beispielweise für die erste Bauzeile an einer stark befahrenen Staatstraße ein Abschlag von ca. 20% angenommen werden. In direkter Nachbarschaft zu „Güterzug-belasteten“ Haupttrassen der Bahn (ohne aktiven Lärmschutz) kann die Wertminderung in Einzelfällen auch darüber hinausgehen.

Grundsätzlich ist dabei immer die Abweichung von der gebietstypischen Situation in der Richtwertzone (Mehrzahl der Grundstücke) maßgeblich. Beispielsweise sind in den häufig insgesamt verkehrsbelasteten Mischgebietszonen in Ortskernbereichen keine oder nur geringe Abschläge angebracht.

Seeufergrundstücke

Die mit **(**)** bezeichneten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke ohne eigenen Seezugang oder ein entsprechendes Nutzungsrecht (i. d. R. Pachtvertrag). Der Bodenwert für Grundstücke mit Zugang kann in Einzelfällen deutlich über dem Richtwert liegen. Auf der Fraueninsel ist dann das Vierfache des Bodenrichtwertes anzusetzen.

➤ **Bauflächen im Außenbereich** (übriges Gemeindegebiet)

Die Bodenrichtwerte für das „übrige Gemeindegebiet“ gelten für überwiegend wohn-genutzte bebaute bzw. bebaubare Grundstücke im Außenbereich. Die Richtwerte be-ziehen sich auf „normale“, d. h. weder positiv noch negativ besonders exponierte La-gen. Beispielsweise kann für ein Grundstück mit Seeblick der Verkehrswert deutlich vom Bodenrichtwert abweichen.

Für Grundstücke mit unmittelbarem räumlichen Bezug (ca. 500 m) zur nächsten Orts-lage ist der Bodenrichtwert dieser Zone heranzuziehen und ggf. sachverständig an-zupassen (Zu- oder Abschläge von dem dortigen Bodenrichtwert wegen Erschlie-ßungszustand, zulässiger Nutzung, Flächengrößen etc.).

2. Rohbauland und Bauerwartungsland

Für Rohbaulandflächen und Bauerwartungsland war im Landkreis Rosenheim kein auswertbarer Grundstücksmarkt vorhanden, so dass hierfür keine Bodenrichtwerte er-mittelt werden konnten. Der Bodenwert ist im Einzelfall sachverständig und vorrangig mit deduktiver Wertermittlungsmethode festzustellen.

C. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1. Landwirtschaftsflächen

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte im Landkreis Rosenheim sind gebietstypi-sche Werte für Grünland- und Ackerflächen in der freien Feldlage.

Sie sind gekennzeichnet durch ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Angabe der durchschnittlichen Ertragsmesszahl bzw. Grünlandzahl je Ar) und Größe (i.d.R. nicht unter 1500 m²), Lagemerkmale (Geländeneigung, Flächenzuschnitt, usw.) sowie ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen. Es besteht kein räumlicher Zusammen-hang zu Ortsrandlagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmale.

2. Minderwertige Landwirtschaftsflächen (Anpassung)

Flächen mit auffallend schlechteren Grundstücksmerkmalen (Hanglage, mindere Bodenqualität, Nässe, ungünstiger Flächenzuschnitt, Waldschatten, usw.), die trotzdem für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Abschlag von bis zu 50 % vom landwirtschaftlichen Bodenrichtwert

3. Geringstwertige Flächen, die i.d.R. nicht mehr für herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtflächen, Fil-ze, Streuwiesen, usw.)

0,50 - 2,00 €/m²

4. Forstflächen ohne Bestockung (Landkreis)

1,50 - 2,50 €/m²

5. Bergwaldflächen ohne Bestockung (Landkreis)

0,50 - 1,50 €/m²

Hinweis:

Die unter Ziffer 3 bis 5 angeführten Bodenrichtwerte sind nicht in der Karte dargestellt.

D. Anhaltswerte für sonstige Flächen (keine Bodenrichtwerte)

1. Gartenland – kleine private Grünflächen und Kleingartenflächen

Innenbereich oder an den Innenbereich angrenzend, ohne selbstständige Bebaubarkeit oder Einfluss auf das vorhandene Baurecht (Wert ansonsten abhängig vom jeweils gültigen Bodenrichtwert für Bauflächen, Zuschnitt und von der Größe)

30,00 - 80,00 €/m²

2. Freizeitgrundstücke

Außenbereich ohne exponierte Lagen (Seeufer, Almhütte)

20,00 - 50,00 €/m²

3. Siedlungsnaher landwirtschaftliche Flächen – „begünstigtes Agrarland“

1,5 – 2,5 facher Bodenrichtwert Landwirtschaftsfläche

E. Ermittlung und Beschlussfassung der Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Abs. 1-3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim die in der Bodenrichtwertkarte und in den Erläuterungen angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte wurden mit dem heutigen Tag gemäß § 6 Abs. 3 u. 5 i. V.m. § 12 BayGaV beschlossen.

Rosenheim, den 31.05.2017

gez.
Riedl
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Abschließende Hinweise:

Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen in den Lageplänen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarten - auch auszugsweise – sind nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Richtwertauskünfte:

Die Bodenrichtwertkarten werden ausschließlich als pdf-Dateien zur Verfügung gestellt und können in vereinfachter Darstellung auf der Homepage des Landratsamtes eingesehen werden.

Förmliche und grundstücksbezogene Bodenrichtwertauskünfte sind gebührenpflichtig und werden schriftlich erteilt.

Ein interaktiver Abruf im Internet auf Basis der amtlichen Geobasisdaten (digitale Flurkarte) kann derzeit noch nicht angeboten werden, ist aber bereits in Planung.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt voraussichtlich zum Stand 31.12.2018.

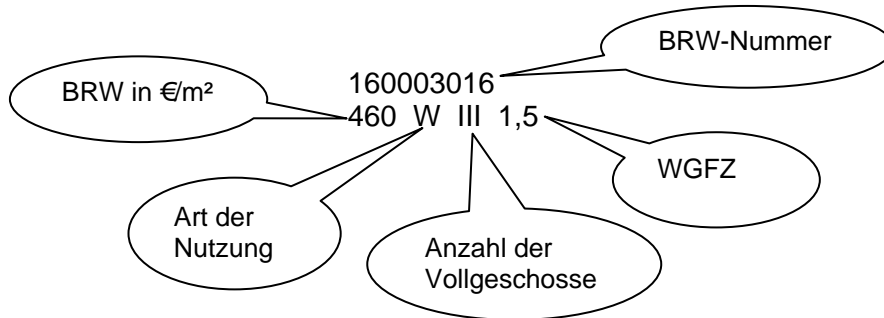
*Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim
- Geschäftsstelle-*

Anlage
Erläuterung zur Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Bauflächen:

- W = Wohnbaufläche
- M = gemischte Baufläche
- G = gewerbliche Baufläche
- hG = höherwertiges Gewerbe (Büro, Handel, Hotel etc.)
- III = Anzahl der Vollgeschosse
- WGFZ = Wertrelevante GFZ

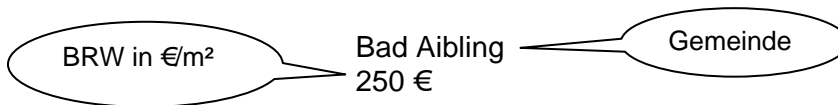
Beispiel:



Wohnbaufläche im Außenbereich (übriges Gemeindegebiet):

(1 Richtwert für jede Gemeinde – Darstellung in separatem Kartenblatt (Gesamtlandkreis))

Beispiel:

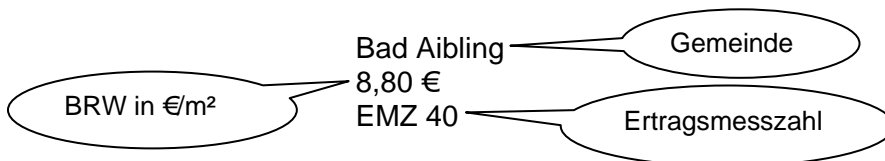


Flächen für Land- und Forstwirtschaft:

(1 Richtwert für jede Gemeinde – Darstellung in separatem Kartenblatt (Gesamtlandkreis))

EMZ: = Ertragsmesszahl (entspricht hier der Grünlandzahl)

Beispiel:



Sonstige Flächen:

KGA: = Kleingartenfläche

Beispiel:

