

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Erläuterungen und ergänzende Angaben

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 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 zulässigen Nutzung, 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 2017 und 2018.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte bleiben 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 unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zur Festsetzung des Bodenrichtwertes herangezogen.

4. Darstellung

Die zonalen Bodenrichtwerte werden in digitaler Form erfasst und ausschließlich kartographisch in der **Bodenrichtwertkarte** für den Bereich des Landkreises dargestellt.

5. Hinweis zur Verkehrswertermittlung

Individuelle Besonderheiten eines Grundstücks, die zu Abweichungen vom Bodenrichtwert führen können (atypische Bebauung oder Nutzungsart, abweichendes 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 auch für rechtliche 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.
- Als **Art der Nutzung** sind für die Bodenrichtwerte angegeben:

W	Wohnbaufläche
M	gemischte Baufläche
G	gewerbliche Baufläche
S	Sondergebietsfläche

Hinweise:

M-Werte werden nur noch für **Stadt- und Ortskerne** mit einer gewissen Zentrumsfunktion bzw. Geschäftslage festgesetzt. Diese Werte gelten sowohl für gemischt genutzte Bauflächen (i. d. R. Wohn- und Geschäftshäuser) wie für reine (i. d. R. stärker verkehrsbelastete) Wohnnutzungen oder auch rein gewerblich genutzte Grundstücke (z. B. Ärztehäuser, Hotels...).

Für sonstige festgesetzte bzw. realisierte **Mischgebiete mit Gemengelage reiner Wohn- und Gewerbenutzungen oder auch gemischt genutzten Grundstücken** werden die bisherigen M-Werte jeweils durch die Angabe eines Wertes für Wohnbauland (**W**) und eines zusätzlichen Wertes für Gewerbe (**G**) ersetzt.

Die bisherigen **M-Werte** für **Dorfgebiete** entfallen ebenfalls. Für diese Bereiche werden nur noch Werte für Wohnbauland (**W**) festgesetzt.

G-Werte beziehen sich im Regelfall auf klassische/einfache Gewerbenutzungen (Produktion, Handwerk etc.). Richtwerte für höherwertige Gewerbestandorte (Büro- und Verwaltungsnutzungen, Handel, Gastronomie, sonstige Dienstleistungen etc.) werden in der Bemerkung zur jeweiligen Zone als „**höherwertiges Gewerbe**“ gekennzeichnet.

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 Landkreismunicipalitäten ist von einer grundsätzlich ein- bis zweigeschossigen Bauweise (Vollgeschosse) auszugehen.

Wertrelevante Geschossflächenzahl:

In einzelnen **hochverdichteten städtischen Wohn- und Geschäftslagen** mit hohem Anteil an **Geschosswohnungsbau** ist für den Bodenrichtwert eine lagetypische wertrelevante **Geschossflächenzahl (WGFZ)** angegeben.

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

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

➤ **Anpassung der Bodenrichtwerte**

Art der baulichen Nutzung:

Der Wert für gemischt genutzte Grundstücke mit einem relevanten Gewerbeanteil ist bei fehlenden M-Werten über die Gewichtung aus dem Richtwert für Wohnnutzung (**W**) und dem Richtwert für Gewerbebenutzung (**G**) abzuleiten. Maßstab können hier klar zuordbare Grundstücksteile oder die oberirdischen Wohn-/Nutzflächenanteile sein.

Bei fehlenden Gewerbeanteilen können i. d. R. die Richtwerte der nächstgelegenen Gewerbezone herangezogen werden.

Ist der Gewerbeanteil eines Grundstücks überwiegend als höherwertiges Gewerbe („hG“) ausgeprägt, ist für den gewerblichen Teil ein entsprechender „hG“-Wert in Ansatz zu bringen. Hilfsweise kann zur Ermittlung dieses „hG“-Wertes das Mittel aus dem Wohnwert (**W**) und dem klassischen Gewerbeanteil (**G**) in Ansatz gebracht werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Bezüglich des Nutzungsmaßes und entsprechender Umrechnungsfaktoren war bisher weder eine ausreichende Auswertung der Kaufpreise noch die erforderliche Umrechnung auf die Nutzungskennzahlen 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. 300 m² und 1.200 m² mit einer statistisch relevanten Anzahl von Kaufpreisvergleichen konnten keine signifikanten Abhängigkeiten der Kaufpreise zur Grundstücksgröße festgestellt werden.

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

Für Grundstücke, die erheblich von der gebietstypischen Grundstücksgröße in der Richtwertzone (Mehrzahl der Grundstücke) abweichen, können 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 Straße ein Abschlag von ca. 20% angenommen werden. In direkter Nachbarschaft zu „Güterzug-belasteten“ Haupttrassen der Bahn oder Autobahnen (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.

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

Die Bodenrichtwerte für das „übrige Gemeindegebiet“ gelten für überwiegend wohngenutzte Baugrundstücke im Außenbereich. Die Richtwerte beziehen sich auf „normale“, d. h. weder positiv noch negativ besonders exponierte Lagen. Beispielsweise kann für ein Grundstück mit Seeblick der Verkehrswert deutlich vom Bodenrichtwert abweichen.

Für Grundstücke mit unmittelbarem räumlichen Bezug (ca. 500 m) zur nächsten Ortslage ist der Bodenrichtwert dieser Zone heranzuziehen und ggf. sachverständig anzupassen (Zu- oder Abschläge von dem dortigen Bodenrichtwert wegen Erschließungszustand, 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 ermittelt 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 gebietstypische Werte für Grünland- und Ackerflächen in der freien Feldlage.

Sie sind gekennzeichnet durch ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Angabe der durchschnittlichen Ertragsmesszahl je Ar bzw. der Grünlandzahl/Ackerzahl) und Größe (i.d.R. nicht unter 1500 m²), Lagemerkmale (Geländeneigung, Flächenzuschnitt, usw.) sowie ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang 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, Filze, Streuwiesen, usw.)

1,00 - 5,00 €/m²
(Nachrichtlich: Kauffälle i. M. rd. 3,00 €)

4. Forstflächen ohne Bestockung (Landkreis)

2,50 - 4,00 €/m²

5. Bergwaldflächen ohne Bestockung (Landkreis)

0,50 - 2,00 €/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)

50,00 - 100,00 €/m²

2. Freizeitgrundstücke

Außenbereich ohne exponierte Lagen (Seeufer, Almhütte)

20,00 - 60,00 €/m²

3. Siedlungsnah landwirtschaftliche Flächen

1,5 – 7 facher Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

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 31.12.2018 ermittelt.

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

Rosenheim, den 05.06.2019

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.

Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbank nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG). Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarten - auch auszugsweise – sind nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt voraussichtlich zum Stand 31.12.2020.

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