



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Miesbach**

Vorbemerkungen und Erläuterungen zu den
Bodenrichtwerten
für den
Landkreis Miesbach
Stand 31.12.2016

Herausgeber

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Miesbach,
Rosenheimer Str. 3, 83714 Miesbach
Tel: 08025 – 704 3150 • Fax:08025 – 704 73150 • e-mail: gutachterausschuss@lra-mb.bayern.de

Die Bodenrichtwertliste ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigungen und Veröffentlichungen – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Vorbemerkungen und Erläuterungen sind jeweils unbedingter Bestandteil jeder Auskunft aus der Bodenrichtwertliste.
Diese sind abrufbar unter www.landkreis-miesbach.de .

Allgemeine Vorbemerkungen

Datengrundlage und Verfahren:

Die vorliegende Bodenrichtwertermittlung basiert auf den tatsächlichen Grundstücksverkäufen der Jahre 2015 und 2016 (Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte).

Die Bodenrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren ermittelt. Herangezogen werden dabei unbebaute Grundstücke und Abbruchgrundstücke, welche in ihren wertbildenden Merkmalen hinreichend mit dem jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück (s. Erläuterung) übereinstimmen.

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) für den Bereich des Landratsamtes Miesbach die nachfolgend angegebenen Bodenrichtwerte flächendeckend zu ermitteln. In Gebieten, in denen wenige oder keine Verkäufe erfasst wurden, kommen daher weitere deduktive Verfahren zum Einsatz.

Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, blieben unberücksichtigt (vgl. § 7 ImmoWertV).

Es werden Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen (W), Gewerbebauflächen (G), gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft (L) abgeleitet. Erstmals wurde auch ein Bodenrichtwert für Waldflächen (F) abgeleitet.

Für die Nutzungsarten W, G und M sind andere, wertrelevante Lagemerkmale wie z.B. Seeuferbereiche, Hanglagen mit Seeblick, Freizeitgrundstücke, Kerngebiete und immissionsbelastete Lagen an verkehrsreichen Straßen und Bahnlinien in die Bodenrichtwertliste eingeflossen.

Es liegen weiterhin keine statistisch nachweisbaren Erkenntnisse zu Abhängigkeiten von GFZ, Grundstücksfläche, Breite oder Tiefe vor. Diese Parameter werden den Bodenrichtwerten daher nicht zugeordnet.

Bisher ist die Ermittlung sonstiger Daten zur Wertermittlung (vgl. § 193 Abs. 5 BauGB) nicht möglich. Für Bauerwartungsland und Rohbauland wurden keine Zonen oder Bodenrichtwerte gebildet.

Darstellung:

Die Bodenrichtwerte werden alphabetisch, nach Gemeinde geordnet, tabellarisch dargestellt und veröffentlicht.

Jede Lagezone erhält innerhalb der Gemeinde eine Zonennummer (001-099) und eine Lagebezeichnung. Die wertbestimmende Nutzung wird durch Buchstaben gekennzeichnet (s. oben). In den Bemerkungen werden Besonderheiten näher beschrieben.

Zur Übermittlung an den Immobilienbericht Bayern und Deutschland wurde der vboris-Standard eingeführt. Die (auch deckungsgleichen) Bodenrichtwertzonen werden dazu mit einer 8-stelligen BRW-Nummer eindeutig unterschieden.

Erläuterungen

Die Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses vom 19. Mai 2017 beschlossen.

Bauflächen

Bodenrichtwert (BRW-RL)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertgrundstück) innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen.

Der Verkehrswert kann aus dem Bodenrichtwert nicht direkt abgeleitet werden. Es sind dazu die Verfahren der Wertermittlung heranzuziehen.

Der Bodenrichtwert ist ein **Betrag in Euro pro m²** Grundstücksfläche (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwertzonen

Für Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen, sind **Richtwertzonen** zu bilden (§ 196 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Hinweis:

Für die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Aussenbereich werden planungs-rechtliche Aspekte zugrundegelegt. Dennoch begründet die Darstellung keine planungsrechtliche Zulässigkeit im Sinne der Baugesetze. Der Bodenwert ist am Zonenrand regelmäßig sachverständig aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der wertrelevanten Grundstücksmerkmale anzupassen.

Bodenrichtwertgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück für W, G und M ist ein innerhalb der jeweiligen Zone durchschnittliches Grundstück in Bezug auf Lage, Ausdehnung, Bebaubarkeit und Qualität. Es stimmt mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der jeweiligen Bodenrichtwertzone hinreichend überein.

Erschließungssituation

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine **erschließungsbeitragsfreie (ebf)** Gesamtsituation, d.h., die durchschnittlichen oder tatsächlichen Erschließungskosten nach KAG und BauGB (Wasser, Abwasser, Energie, öffentliche Straße oder auch Grünfläche) sind im angegebenen Wert enthalten und entsprechen damit der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte.

Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)

Bei Wohn- und Gewerbebauflächen wird als Entwicklungszustand **baureifes Land (B)** angenommen. D.h. der Wert gilt für Grundstücke, welche „nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar“ sind.

Bauweise

Im ländlichen Bereich ist im Regelfall immer von einer **offenen Bauweise (o)** auszugehen. Lediglich in vereinzelt kerngebietsähnlichen Zentrumsanlagen ist eine geschlossene Bauweise als durchschnittlich vorzufinden.

Maß der baulichen Nutzung

Nach Erkenntnis des Gutachterausschusses stellt das Maß der baulichen Nutzung **keinen signifikanten Werteinfluss** auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt dar.

Auf einen diesbezüglichen Bezug (z.B. GFZ) zu den Bodenrichtwerten wurde daher verzichtet.

Gewerbliche Bauflächen

Für gewerbliche Grundstücke bezieht sich der Bodenrichtwert auf Flächen, die in der Bauleitplanung als solche festgelegt sind.

Die Einstufung ist auf das **klassische Gewerbe** fokussiert. Überdurchschnittliche Bodenpreise des konsumorientierten Gewerbes (**höherwertiges Gewerbe hG, wie z.B. Einzelhandel, Fachhandel, Büronutzung, Technologiezentren, Dienstleister und vgl.**) bzw. ggf. unterdurchschnittlicher Kaufpreise des einfachen Gewerbes (Handwerk/Lagerflächen u.ä) blieben unberücksichtigt.

Sobald ausreichend statistisch verwertbare Daten in der Kaufpreissammlung erfasst sind, werden Bodenrichtwerte für höherwertiges Gewerbe (hG) ausgewiesen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Allgemein:

Die Bodenrichtwerte werden aufs jeweilige gesamte Gemeindegebiet ausgewiesen, die angegebene durchschnittliche Grünlandzahl (GLZ) bezieht sich auf die Mehrzahl der Verkäufe und (bei geringer Anzahl an Verkäufen) auf die mittlere GLZ für die ein Marktgeschehen zu erwarten ist.

Eine Übersichtskarte der Richtwerte ist in der Bodenrichtwertliste enthalten. Die Werte gelten grundsätzlich für alle Zonen (mit Hinweis auf „höherwertiges Agrarland“)

Bodenrichtwertgrundstück:

durchschnittliche, gebietstypische Grünland- und Ackerflächen in der freien Landschaft, die folgende Kriterien erfüllen:

- keine Angrenzung an landwirtschaftliche Hofstelle oder Bebauung
- keine Bauerwartung durch Ortsrandlage bzw. Bauleitplanung
- ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Grünlandzahl siehe Liste)
- Flächengröße über 1000 qm
- keine außergewöhnlichen Lagemerkmale (z.B. Geländeneigung, Flächenzuschnitt, Beschattung)
- maschinelle Bewirtschaftung ohne Einschränkungen möglich
- Zuwegung mindestens über landwirtschaftlichen Feldweg

Unterdurchschnittliche landwirtschaftliche Grünlandflächen

Bei Flächen mit unterdurchschnittlichen Grundstücksmerkmalen wie z.B.

- GLZ unter 30
- Hanglagen (erschwerter Bewirtschaftung)
- Vernässungen
- ungünstiger Grundstückszuschnitt
- überproportionale Verschattung
- schlechtere Bodengüte

die aber trotzdem eine landwirtschaftliche Bearbeitung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermöglichen, ist je nach Umfang und Intensität ein Abschlag von 20 – 40% des jeweils gültigen Bodenrichtwertes anzusetzen.

Minderwertige sonstige Flächen

Für minderwertige Grundstücksflächen wie z.B.

- Almflächen
- Streuwiesen,
- Feuchtfelder,
- Moor, Filze oder
- Unland,

kann eine Preisspanne von ca. 0,50 bis 1,50 €/m² angesetzt werden.

Höherwertiges Agrarland („begünstigtes Agrarland“)

ortsrandangrenzende oder ortsrandnahe Flächen

ohne Bauerwartung (Außenbereich und ohne Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche) eingeschränkter Markt/Arrondierung

kann ein Faktor 2 – 7 in Bezug auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der betroffenen Gemeinde angesetzt werden.

Forstwirtschaftliche Flächen

Allgemein:

Die ausgewerteten Verkäufe lagen hauptsächlich im Bereich nördlich und einschließlich der Vorberge; Bergwaldflächen wurden nicht ausgewertet.

Die Flächen der Forstwirtschaft sind **ohne Bestockung**, bzw. Aufwuchs (o.B.) ausgewiesen. Ausgehend vom durchschnittlichen Preisniveau für Boden mit Bestand wurde mit dem vom Bayerischen Landesamt für Steuern ermittelten Waldbodenwertanteil von derzeit 45% auf den reinen Bodenanteil zurückgerechnet.

Bodenrichtwertgrundstück:

Die Richtwerte gelten für
mittlere bis gute Lagen, unter Ausschluss von Steillagen,
Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und landwirtschaftliche Feldwege/Forststrasse
mittlere bis gute Wuchsleistungen
kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke
Flächen von 0,5 - 5 ha

Es wird als Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen sachverständig ermittelt:

2,20 €/m² (o.B.)

Die Spanne liegt damit bei 1,95 (große Grundstücke) – 2,26 (mittlere bis überwiegend kleinere Grundstücke).

Die Spanne von Nord (2,30) bis Süd (1,79) bedeutet, dass das Bodenwertniveau im Süden des Landkreises um 20% niedriger liegt als der Mittelwert

Sonstiges

Rechtliche und tatsächliche Belastungen und Vorteile

Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht (z.B. Überschwemmungsgebiete), Immissionsschutz, sonstige Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter (z.B. Vorkaufsrechte, Nießbrauch...) finden in der Ableitung der Bodenrichtwerte in der Regel keinen Eingang, soweit diese als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) keiner Mehrzahl von Grundstücken gleichermaßen zugeordnet werden können.

Einheimischenbauland, Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Zukäufe/Kleinflächen nehmen am allgemeinen Marktgeschehen nicht teil. Allgemeine Bodenrichtwerte sind dazu nicht abzuleiten.

Wertanpassung

Stimmt ein einzelnes zu bewertendes Grundstück mit dem Bodenrichtwertgrundstück (durchschnittliches Grundstück) nicht überein, so kann eine erhebliche Abweichung vom Bodenrichtwert bestehen.

Der **Markt- oder Verkehrswert** pro m² Grundstücksfläche ist dann an das individuelle Grundstück anzupassen.

Die Besonderheiten eines Grundstückes sind insbesondere atypische Bebauung oder Nutzungsart, abweichendes Nutzungsmaß, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, abweichender Erschließungszustand, Bauweise (offen/geschlossen), werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen bewirken oftmals erhebliche Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Urheberrecht

Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG). Damit unterliegt insbesondere die wesentliche Fremdnutzung wie z.B. die Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte der Lizenzierung (einschliesslich Entgeltregelung) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach. (GAA MB)

Haftungsausschluss

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. 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.

Legende

W	Wohnbaufläche
G	gewerbliche Baufläche
M	gemischte bauliche Nutzung
S	Sondernutzung
GS	Gesamtschau, d.h. Bodenrichtwerte ergaben sich aus einer relativ geringen Anzahl geeigneter Vergleichspreise i.V.m. den allgemeinen Tendenzen des Grundstücksmarktes im Auswertungszeitraum
ebf	erschließungsbeitragsfrei
o.B.	ohne Bestockung: reiner Bodenwert ohne Aufwuchs bzw. Waldbestand
001_W_Ortsbereich...	geographische Darstellung der jeweiligen Richtwertzone (Beispiel: Zone 001, Wohnbaufläche, Ortsbereich ...)
110 090 40	8-stellige Bodenrichtwertzonenummer gem. vboris-Standard (Gemeinde_Zonenummer_Nutzungsziffer)

Veröffentlichung

Die Bodenrichtwertliste ist spätestens ab dem 30. Juni des auf den Zeitpunkt der Ermittlung folgenden Jahres zu veröffentlichen. Sie wird dazu für die Dauer eines Monats bei den Gemeinden öffentlich ausgelegt. (§12 BayGaV).

Die Bodenrichtwertlisten können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu den Öffnungszeiten für jedermann kostenfrei eingesehen werden.

Die Bodenrichtwertliste und eine Bodenrichtwertauskunft kann in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses schriftlich (kostenpflichtig) bestellt werden (*Telefonische Bodenrichtwertauskünfte sind leider nicht möglich*):

<http://www.landkreis-miesbach.de/Landkreis/Landratsamt/Staatliches-Bauamt>

(Bitte wählen Sie die Rubrik „Bauleitplanung / Gutachterausschuss“)

Bayernweit können Bodenrichtwerte automatisiert über die Angebote der Vermessungsbehörden angefordert werden:

www.bodenrichtwerte.bayern.de (Auswahl der Bodenrichtwertzone über den „Bayernatlas“)

Die Ermittlung erfolgt jeweils **zum Ende jedes geradzahligen Kalenderjahres** (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB und §12 BayGaV). Die nächste Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt daher voraussichtlich zum 31.12.2018.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach

Vorsitzender:

Bernhard Mayer, LRA Miesbach FB 31 Team 5

Stv. Vorsitzende:

Martin Pemler, LRA Miesbach Abteilungsleiter 3-A (Bauen)

Stefan Deingruber, LRA Miesbach Fachbereichsleiter FB 31

Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses beim Landratsamt Miesbach

Werner Breitsameter	Immobilienwirt (GBS)	
Klaus Edenharter	Dipl.-Ing. (Univ)	Diplom-Sachverständiger (DIA) (öbuv)
Peter Guggenberger	Immobilienfachwirt (IHK)	Diplom-Sachverständiger (DIA)
Kilian Hee	Dipl. Forstwirt (Univ)	Sachverständiger Forst (ZFSV) (öbuv)
Olaf von Löwis of Menor	Dipl. Forstwirt	Sachverständiger Forst
Christian Mahr	Dipl.-Ing.(FH), Architekt	
Bernd Petters	Dipl.-Ing. (Bau-Ing.)	Sachverständiger
Bernhard Roth	Dipl.-Ing. (FH), Architekt	Sachverständiger (öbuv)
Ludwig Seiler	staatl. gepr. Bautechniker	Sachverständiger (öbuv)
Josef Steinmüller	Dipl. Ing. agrar (FH)	Sachverständiger Landwirtschaft
Bernhard Thomée	Dr. Ing.	Diplom-Sachverständiger (DIA) (öbuv)
Ralf Weißenberger	Dipl. Ing. (Univ.)	Sachverständiger CIS HypZert (F)
Stefan Weitzl	Immobilienfachwirt (IHK)	Diplom-Sachverständiger (DIA)

Mitglieder des Gutachterausschusses nach BayGaV § 2 Abs. 4:

Astrid Woishuber ,	Finanzamt Miesbach Fachstelle für Grundstückswertermittlung Oberbayern II
Reinhard Stephan,	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach Amtsleiter

Geschäftsstelle des GAA (Kaufpreissammlung - Auskünfte)

Bernhard Mayer - Elfriede Rosenfelder - Petra Schütze - Christine Zandtner