

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Bodenrichtwerte für den Landkreis Miesbach zum 01.01.2022

In die Ermittlung der Bodenrichtwerte gehen alle Erkenntnisse bis zum 31.12.2021 24.00 Uhr ein. Es besteht Gültigkeit für Bewertungsfälle ab dem 01.01.2022

Die georeferenzierte Darstellung der Richtwertzonen ist unter anderem im Geoportal des Landkreises Miesbach unter der Rubrik *Bauen & Gewerbe* einsehbar:

Landkreis Miesbach- Karte (vianovis.net)

Die hier abgedruckten Vorbemerkungen und Erläuterungen sind jeweils unbedingter Bestandteil jeder Auskunft aus der Bodenrichtwertliste.

Diese sind auch abrufbar unter www.landkreis-miesbach.de/gutachterausschuss

<u>Haftungsausschluss</u>

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.

<u>Herausgeber</u>

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Miesbach, Rosenheimer Str. 3, 83714 Miesbach

Tel: 08025 – 704 5220 • Fax:08025 – 704 75220 • email: <u>gutachterausschuss@lra-mb.bayern.de</u>

<u>Urheberrecht</u>

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

Allgemeine Vorbemerkungen

Datengrundlage und Verfahren:

Die vorliegende Bodenrichtwertermittlung basiert auf den tatsächlichen Grundstücksverkäufen des Jahres 2021 (Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte). Die Bodenrichtwerte sind zum Beginn jedes zweiten bzw. des geradzahligen Kalenderjahres zu ermitteln. In die Ermittlung der Bodenrichtwerte gehen alle Erkenntnisse bis zum 31.12.2021 24.00 Uhr ein. (§ 196 BauGB i.V.m. § 12 BayGaV).

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmowertV vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten am 01.01.2022. Die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) ist faktisch in die ImmowertV (neu) integriert worden und ist als selbstständige Richtlinie außer Kraft getreten. Es besteht derzeit keine substanzielle Änderung gegenüber altem Recht, weder im Bewertungsmaßstab, noch im Verfahren.

Die Bodenrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Herangezogen werden dabei Verkaufswerte von unbebauten Grundstücken und Abbruchgrundstücken, welche in ihren wertbildenden Merkmalen hinreichend mit dem jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück (s. Erläuterungen) übereinstimmen.

Gemäß § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss 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 intersubjektive und deduktive Verfahren zum Einsatz. Ebenso fließen die allgemeinen Tendenzen des Grundstücksmarktes im Auswertungszeitraum ein. Diese Bodenrichtwerte sind mit "GS", d.h. Gesamtschau, gekennzeichnet. Kauffälle, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, bleiben unberücksichtigt (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Zonierung und Abgrenzung der Bodenrichtwerte:

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

Es werden Bodenrichtzonen für Wohnbauflächen (W), Gewerbebauflächen (G), gemischte Bauflächen (M) und Flächen für die Landwirtschaft (L) gebildet.

Gemeindeübergreifend geltende Bodenrichtwerte für Waldflächen (F) werden seit dem Stichtag 31.12.2016 ermittelt.

Für die Abgrenzung zwischen den Richtwertzonen "Ortsbereich" und "übrige Gemarkung/ Gemeindegebiet" werden bauplanungsrechtliche Aspekte zugrunde gelegt. Dennoch begründet die Darstellung keine planungsrechtliche Zulässigkeit im Sinne der Baugesetze. Eine planungsrechtliche Beurteilung im Einzelfall kann aus der Zonierung nicht abgeleitet werden. Ausschlaggebend für die Bildung der Richtwertzonen sind die überwiegenden wertbestimmenden Eigenschaften. Der Bodenwert insbesondere am Zonenrand ist im Einzelfall sachverständig aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, insbesondere der konkreten planungsrechtlichen Umstände anzupassen. Da die Zonenbildung gemäß den Vorgaben der Bodenrichtwertrichtlinie immer zusammenhängend und flächig erfolgt, können planungsrechtliche Außenbereichsgrundstücke insbesondere als Inseln und Buchten innerhalb der Zonen, welche Siedlungsbereiche beschreiben, auftreten

Es werden folgende *Nutzungsarten* (gem. weiterer Erläuterungen) unterschieden:

- W Wohnbauflächen
- G Gewerbebauflächen, Gewerbegebiete
- M Mischnutzung Wohnen und höherwertiges Gewerbe (tertiärer Sektor)
- L landwirtschaftlich genutzte Flächen, keine Bauflächen

Es werden seit dem Stichtag 31.12.2010 zusätzlich wertrelevante Lagemerkmale wie z.B.

Lage am Seeufer oder seeufernahe Lagen (ohne direkten Seezugang)

Hanglagen mit Seeblick/Bergblick (exclusive Lagen),

Freizeitgrundstücke,

immissionsbelastete Lagen an verkehrsreichen Straßen und Bahnlinien

mit Bodenrichtwerten berichtet, wenn eine Zuordnung einer Mehrzahl von Grundstücken eindeutig möglich ist. Diese textlich beschriebenen Bodenrichtwerte werden lagemäßig nicht näher kartiert, es liegt damit eine <u>deckungsgleiche Überlagerung von Bodenrichtwerten</u> gemäß §15 Abs. 3 ImmowertV vor.

Es liegen weiterhin keine statistisch gesicherten Erkenntnisse zur Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ), der Grundstücksfläche sowie der Grundstücksbreite oder -tiefe vor. Diese Parameter werden in den Bodenrichtwerten daher nicht ausgewiesen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt (Nach-)Verdichtungen bei der Bebauung einzelner Grundstücke im Auswertungszeitraum erkennbar waren. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung von Grundstücken kann daher eine Anpassung des zugehörigen Bodenrichtwertes geboten sein, der dann sachverständig einzuschätzen und zu begründen ist.

Darstellung:

Die Bodenrichtwerte werden verpflichtend digital vorgehalten und in einem bundesweit standardisierten Format (vboris-Standard) an die staatlichen Behörden und Fachstellen übermittelt. Die Bodenrichtwertzonen (auch deckungsgleich überlagerten) werden dazu mit einer 8-stelligen BRW-Nummer eindeutig unterschieden.

Jede Lagezone erhält innerhalb der Gemeinde eine Zonennummer (001-099) und eine Lagebezeichnung. Die wertbestimmende <u>Nutzungsart</u> wird durch Buchstaben gekennzeichnet (s. oben). In den Bemerkungen werden die zu unterscheidenden <u>Lagemerkmale</u> aufgeführt.

Die Sachdaten werden mit einer georeferenzierten Darstellung (shape) ergänzt.

Zusätzlich wird derzeit noch eine Gesamtübersicht erstellt (Bodenrichtwertliste). Die Bodenrichtwerte werden dabei alphabetisch, nach Gemeinde geordnet, tabellarisch dargestellt. Die beiliegenden Karten dienen als Übersicht und sind entsprechend unscharf.

Die georeferenzierten Bodenrichtwertzonen (shapes) können in verschiedenen Geoportalen eingesehen werden, dabei werden in der Regel auch Teile der Sachdaten und weitere Informationen bzw. Links zu den Gutachterausschüssen angezeigt. (s. Veröffentlichung).

Veröffentlichung

Die Bodenrichtwerte sind spätestens ab dem 30. Juni des Jahres der Ermittlung zu veröffentlichen. Sie werden dazu für die Dauer eines Monats bei den Kommunen öffentlich ausgelegt (§12 BayGaV).

Die Auskunft über Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 31.12.2018 ist vornehmlich über das Portal BORIS-Bayern erhältlich. www.boris-bayern.de (Ein Projekt der Bayerischen Gutachterausschüsse) Ältere Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertauskünfte in Papierform können auch in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (kostenpflichtig) bestellt werden.

Die Erläuterungen und Hinweise zum aktuellen Bodenrichtwertstichtag sind auf der Homepage des Landratsamts Miesbach im Bereich Gutachterausschuss für jedermann kostenfrei erhältlich. http://www.landkreis-miesbach.de/gutachterausschuss

Die georeferenzierte Darstellung der Richtwertzonen ist unter anderem im Geoportal des Landkreises Miesbach unter der Rubrik Bauen & Gewerbe einsehbar: <u>Landkreis Miesbach- Karte (vianovis.net)</u>

Die Auskünfte der Bodenrichtwerte sind kostenpflichtig. Die Gebühren werden auf der Grundlage des Kostengesetz Bayern (KG) i.V. m. dem Kostenverzeichnis (KVz-Anlage) 2.I.1/1.8 erhoben.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses vom 01.06.2022 beschlossen. Die **Veröffentlichung** erfolgt am 27.06.2022 (kostenpflichtige Auskunft durch die Geschäftsstelle) und für einen Zeitraum von einem Monat **bei den Gemeinden, Märkten und Städten** spätestens ab dem 30.06.2022.

Bauflächen

Bodenrichtwert (BRW-RL)

Der Bodenrichtwert ist der <u>durchschnittliche</u> Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertgrundstück) innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), <u>weitgehend</u> übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Der Verkehrswert kann aus dem Bodenrichtwert <u>nicht</u> 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).

<u>Baugebiete</u>

Die Lage der Bauflächen werden in Baugebiete in Anlehnung an die Struktur der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeordnet. Maßgeblich ist die immobilienmarktorientierte Einschätzung.

Wohnbauflächen (W)

Alle Wohnbauflächen, reine und allgemeine Wohngebiete, überwiegend von Wohnnutzung geprägte Dorfgebiete. Maßgeblich ist nicht die Darstellung des Flächennutzungsplans, sondern die tatsächlich vorhandene Gebietsstruktur.

Gewerbliche Bauflächen (G)

Flächen, die in Bebauungsplänen als solche festgelegt sind. Im Übrigen sind damit Flächen des klassischen produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und der Landwirtschaft erfasst.

Gemischte Bauflächen (M)

Bauflächen insbesondere in Kerngebieten, entlang der Hauptgeschäftsstraßen und vereinzelt in verdichteten Bauflächen der Ortskerne. Die Definition nach der BauNVO ist damit nicht deckungsgleich und zahlenmäßig nicht nachgewiesen.

Nutzungsarten der Bauflächen

Zur Wertermittlung sind die Bodenrichtwerte gemäß der <u>tatsächlichen oder zulässigen</u> Nutzungsart anzuwenden. Es wird regelmäßig auf die überwiegende Nutzung abgestellt.

- W Wohnen (Haupt- und Nebenwohnung, freie Verfügbarkeit)
 Nicht berücksichtigt wird dabei betriebsbezogenes Wohnen (z. B. im Gewerbegebiet), Beherbergung, Unterbringung.
- Gewerbegebiet und Gewerbe (primärer und sekundärer Sektor): soweit nicht als Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan GE besteht, ist hier die Nutzungsart des klassisch produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Bauflächen der Landwirtschaft erfasst.

 Nicht erfasst ist damit konsum- und dienstleistungsorientiertes Gewerbe (höherwertiges Gewerbe hG, bzw. Gewerbe des tertiären Sektors, wie z.B. Einzelhandel, Fachhandel, Büronutzung, Technologiezentren, Dienstleister und vgl.)
- M Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe des tertiären Sektors bzw. höherwertiges Gewerbe, ausnahmsweise in kerngebietsähnlichen Nutzungsstrukturen

Deckungsgleiche Zonen und Unterscheidung durch Lagemerkmale (Textbeschreibung)

Wertunterschiede innerhalb der Zonen könnten oftmals nur durch sehr kleinräumige Zonierung oder individuelle Begutachtung und damit unzumutbaren Aufwand dargestellt werden. Diese können jedoch anhand der Beschreibung durch Lagemerkmale bestimmt werden, wenn eine Zuordnung einer Mehrzahl von Grundstücken eindeutig möglich ist. (Abgrenzung zum besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmal-boG) Diese textlich beschriebenen Bodenrichtwerte werden geografisch nicht näher kartiert, es liegt damit eine deckungsgleiche Überlagerung von Bodenrichtwerten gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie vor. (BRW-RL 5 Abs. 2 Satz 3) Die Abgrenzung erfolgt in der textl. Beschreibung.

Erläuterung der häufigsten Lagemerkmale ohne abschließende Aufzählung:

Seeufergrundstück:

Lage am Seeufer mit eigenem unmittelbaren Seezugang (ohne Betreten fremden oder öffentlichen Grundes)

Seeufernahe Grundstücke:

erste Bauzeile am Seeufer, kein Grundstück mit Gebäuden liegt zwischen Bewertungsgrundstück und Seeufer, es besteht jedoch kein eigener Seezugang. Oftmals besteht die Trennung vom Seeufer (nur) durch öffentliche oder gewidmete Flächen und private Freizeitgrundstücke

Höhen- und Hanglagen mit Seeblick/Bergblick:

eine Mehrheit von Grundstücken, welche durch die örtliche Topografie begünstigt sind und sich daher im Wertniveau deutlich vom durchschnittlichen Ortsbereich abheben. Gleichzeitig nehmen diese Grundstücke an der Infrastruktur des Ortes teil. Bepflanzungen und Baumbestand im Nahbereich des Einzelgrundstücks können bei der Ermittlung des Bodenrichtwerts nicht berücksichtigt werden, ebenso wie angrenzende Bebauungen unberücksichtigt bleiben.

1.Bauzeile und vergleichbar immissionsbelastete Lagen:

an verkehrsreichen Straßen und den Bahnlinien, sowie im direkten Immissionsbereich der Autobahn gelegene Grundstücke der jeweiligen Zonen. "Vergleichbar" ist der Tatsache geschuldet, dass auch auf zurückgesetzten Grundstücken aufgrund Topografie und Geometrie der ersten Bauzeile vergleichbare Immissionsverhältnisse bestehen können.

Bodenrichtwertgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück ist fiktiv: Es ist je Nutzungsart und Lagemerkmal 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.

Entwicklungszustand

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.

Dies schließt reine Erschließungsflächen, mehr als unbedeutende belastete Flächen durch Geh- und Fahrtrechte und objektiv wertlose Teilflächen aus (s. Sonstiges).

Bauweise

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

Maß der baulichen Nutzung

Nach Erkenntnis des Gutachterausschusses konnte im Landkreis eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung bislang nicht mit einer hinreichenden statistischen Sicherheit nachgewiesen werden. (s. unter "Vorbemerkungen")

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Allgemein:

Die Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft werden auf das jeweilige gesamte Gemeindegebiet ausgewiesen, die dabei angegebene 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 einer Kommune (z.B. für Außenbereichsinseln)

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 gm
- 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 (erschwerte 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,
- Feuchtflächen,
- Moor, Filze oder
- Unland,

kann eine Preisspanne von ca. 1,00 bis 2,50 €/m² angesetzt werden.

Höherwertiges Agrarland ("begünstigtes Agrarland")

- ortsrandangrenzende oder ortsrandnahe Flächen, Außenbereichsinseln
- ohne Bauerwartung (Außenbereich und ohne Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche)
- eingeschränkter Markt/Arrondierung

kann ein $\underline{\text{Faktor 2} - 7}$ in Bezug auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Bodenrichtwert der betroffenen Gemeinde angesetzt werden.

Forstwirtschaftliche Flächen

Allgemein:

Die ausgewerteten Verkäufe lagen hauptsächlich im Bereich nördlich der Kalkalpen und einschließlich der Flyschvoralpen; Bergwaldflächen in den Kalkalpen wurden wegen zu geringer Anzahl der Kauffälle nicht ausgewertet.

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

Es konnten Kauffälle aus zwei Bereichen in ausreichender Anzahl ausgewertet und die jeweiligen Bodenrichtwerte sachverständig ermittelt werden. In der <u>Übersichtskarte</u> sind die Abgrenzungen zwischen den Kalkalpen und den Flyschvoralpen, sowie dem restlichen Landkreis dargestellt.

Bodenrichtwertgrundstück:

Die Richtwerte gelten für

- mittlere bis gute Lagen, auch Bergwald unter Ausschluss von Steillagen,
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und landwirtschaftliche Feldwege/Forststraße
- mittlere bis gute Wuchsleistungen, keine Moorflächen
- kein Preiseinfluss durch benachbarte Baugrundstücke
- Flächen von 0,1 8 ha

Es wird als Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen sachverständig ermittelt:

Landkreis Miesbach nördlich der Flyschvoralpen (s. Übersichtskarte)
3,30 €/m² (o.B.) (Stichtag 01.01.2022)

Die Spanne liegt bei 3,20 bis 3,70 €/m².

Landkreis Miesbach Bereich der Flyschvoralpen (s. Übersichtskarte)
2,50 €/m² (o.B.) (Stichtag 01.01.2022)

Die Spanne liegt bei 1,80 – 3,60 €/m².

Im Bereich der Kalkalpen (südlich der Flyschvoralpen s. Übersichtskarte)

Kein Bodenrichtwert verfügbar

Sonstiges

Rechtliche und tatsächliche Belastungen und Vorteile auf Grundstücken, wie z.B. Denkmalschutz, Naturschutz, Wasserrecht, Hochwassergefahren, Georisiken, Immissionsschutz, sonstige Nutzungsbeschränkungen und Rechte Dritter (z.B. Vorkaufsrechte, Nießbrauch...) finden in der Ermittlung der Bodenrichtwerte in der Regel keinen Eingang, soweit diese als besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale (boG) keiner Mehrzahl von Grundstücken gleichermaßen zugeordnet werden können.

Bauland mit kommunaler Bindung (z.B. Einheimischenmodell), Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Zukäufe/Kleinflächen nehmen am allgemeinen Marktgeschehen nicht teil. Allgemeine Bodenrichtwerte werden dazu nicht ermittelt und veröffentlicht.

Wertanpassung und individuelle Grundstücksbewertung

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

Der Markt- oder Verkehrswert pro m² Grundstücksfläche ist aufgrund der individuellen Gegebenheiten des betreffenden Grundstücks sachverständig zu ermitteln und 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.

Urheberrecht

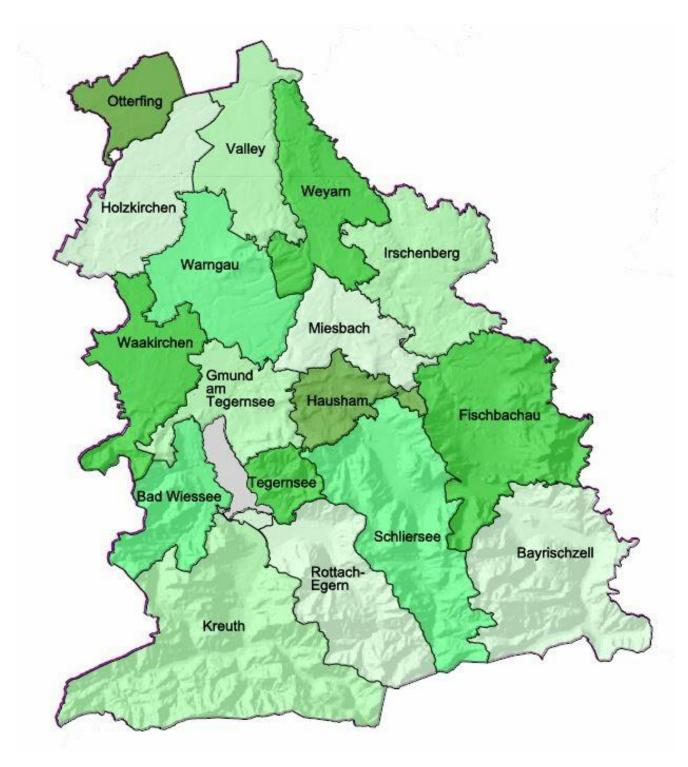
Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG). Damit unterliegt insbesondere die wesentliche Fremdnutzung wie z.B. die Vervielfältigung und Verbreitung flächendeckender Dateiinhalte der Lizenzierung (einschließlich Entgeltregelung) durch den Gutachterausschuss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

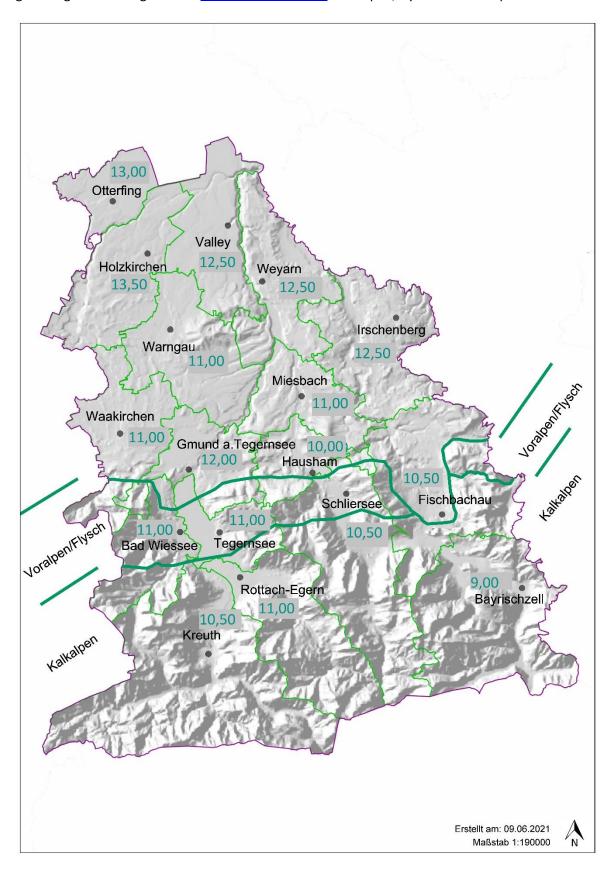


Landkreis Miesbach



Übersicht Landwirtschaftliche Richtwerte

Alle Werte in €/m² Grundstück – Abgrenzung von Geltungsbereich <u>BRW für Forstflächen</u>: Voralpen/Flysch und Kalkalpen



Gemeinde	Bodenrichtwert [€/m²]	Ø Grünlandzahl
Bad Wiessee	11,00	35
Bayrischzell	9,00	35
Fischbachau	10,50	45
Gmund am Tegernsee	12,00	45
Hausham	10,00	40
Holzkirchen	13,50	50
Irschenberg	12,50	50
Kreuth	10,50	40
Miesbach	11,00	50
Otterfing	13,00	55
Rottach-Egern	11,00	40
Schliersee	10,50	40
Tegernsee	11,00	40
Valley	12,50	55
Waakirchen	11,00	45
Warngau	11,00	50
Weyarn	12,50	45

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach

Bedienstete beim Landratsamt Miesbach

Bernhard Mayer, LRA Miesbach FB 52.2 Bauleitplanung-Gutachterausschuss

Vorsitzender

Martin Pemler, LRA Miesbach Abteilungsleiter 5 (Bauen), Stellvertretender Vorsitzender Lisa Ostertag, LRA Miesbach Geschäftsstelle im FB 52

Stellvertretende Vorsitzende

Christian Boiger Dipl. Ing. (Univ.), Architekt Fachbereichsleitung
Gutachter Kreisbaumeister

Ehrenamtliche Mitglieder (Gutachter) des Gutachterausschusses im Landkreis Miesbach

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)

Michi Huber Dipl.-Ing. Sachverständiger (TÜV)

Christian Mahr Dipl.-Ing.(FH), Architekt

Werner Pauen Prof.- Dr. Sachverständiger (öbuv)

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)

Stefan Weitl Immobilienfachwirt (IHK) Diplom-Sachverständiger (DIA)

Mitglieder des Gutachterausschusses nach BayGaV § 2 Abs. 4:

Astrid Woishuber Finanzamt Miesbach

Fachstelle für Grundstückswertermittlung Oberbayern II

Martin Neubauer Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach

Amtsleiter

Geschäftsstelle des GAA (Kaufpreissammlung - Auskünfte)

Thomas Eisenburg - Bernhard Mayer - Lisa Ostertag - Petra Schütze