

# Erläuterung der Bodenrichtwerte 2019

## – Flächen für baureifes Land –

(1) Gemäß § 196 BauGB, § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV) vom 19. Mai 2010 und der Gutachterausschuss-Verordnung (BayGaV) vom 30.09.2014 mit Wirkung zum 01.11.2014 hat der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen** die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte **zum Stichtag 31.12.2018** ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB) ist nach § 2 Bodenrichtwertrichtlinie -BRW-RL der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 6 Abs 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 Immo WertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

(3) Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen nahezu flächendeckend für **baureifes (unbebautes und bebautes) Land** sowie für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen** abgeleitet. Für Gemeinbedarfsflächen, wie auch reine Verkehrsflächen gelten diese Werte nicht. Bodenrichtwertzonen für den Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** wurden nicht ermittelt.

(4) Vorhandene rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbare Anlagen auf einem **Grundstück im Außenbereich** (§ 35 BauGB) sind bei der Bodenwertermittlung mit der Folge zu berücksichtigen, dass dem Grundstück eine Baulandqualität zuzuordnen ist.

(5) Die Bodenrichtwertzonen sind, soweit möglich, so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind ( $\pm 25\%$ ).

Die vorhandenen Richtwertzonenabgrenzungen sollten von den Nutzern nicht grundsätzlich starr ausgelegt werden, da insbesondere im Grenzbereich zweier Zonen die Grundstückswerte fließend übergehen und i.d.R. Wertsprünge marktfremd sind.

(6) Die Bodenrichtwerte für baureifes Land in bebauten Gebieten sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(7) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das hierfür fiktiv unbebaute Grundstück **erschließungsbeitragsfrei (ebf)** ermittelt. Das heißt, die Erschließungskosten für eine ausgebaute Straße und die Kosten für Kanal und Wasser sind im Bodenrichtwert enthalten. Da bei unbebauten Grundstücken in der Regel (entsprechend den Beitragssatzungen der Gemeinden) nur eine Geschossfläche von 0,25 der Grundstücksfläche abgerechnet ist, fallen bei einer beitragsbezogenen höheren Geschossfläche weitere Erschließungskosten an. Für die Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigte Erschließungsanlagen sind Hausanschlüsse (Anschlüsse an die vorgenannten Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den (Privat-) Grundstücken).

(8) Das Bodenrichtwertgrundstück ist, soweit nicht in der Bodenrichtwertliste unter „Bemerkungen“ angegeben, frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus), - individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten, erhöhte Gründungskosten).

(9) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (wie Ensembles in historischen Ortskernen), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

(10) Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden Kaufpreise für Einheimischenbauland nicht berücksichtigt.

(11) Wenn unter „Bemerkungen“ nicht anders vermerkt, gelten Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen i.d.R. ohne Betreiberwohnungen.

(12) Als Maß der baulichen Nutzung (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche) sind auch die Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ**). Die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses ist pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses berücksichtigt [Beispiel: GFZ 0,4 bei II VG [GRZ 0,2] entspricht WGFZ 0,55; Umrechnung:  $0,4 / 2 \times 0,75 + 0,4$ ].

Die Geschossfläche eines Kellergeschosses wird nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. /..

(13) Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen /-flächen und auch keine für GFZ oder WGFZ. Die Ergebnisse auf Basis der Datengrundlage (Anzahl Kauffälle / Teilbereiche) sind bisher nicht ausreichend stabil.

Der GAA orientiert sich bei der Auswertung der einzelnen Kauffälle (vorhandene Kauffälle / Vergleichsdaten), vor allem bei misch- und mehrgeschossigen, renditeorientierten Nutzungen mit höherer Baudichte, an den GFZ-Umrechnungskoeffizienten der WertR (Anlage 11) und zwar bezogen auf das realisierbare Maß der baulichen Nutzung des Einzelgrundstücks.

Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch.

#### WGFZ/GFZ-Umrechnungskoeffizienten

WGFZ/GFZ	WertR	WGFZ/GFZ	WertR
0,20	0,50	0,65	0,81
0,25	0,55	0,70	0,84
0,30	0,58	0,75	0,87
0,35	0,62	0,80	0,90
0,40	0,66	0,85	0,92
0,45	0,69	0,90	0,95
0,50	0,72	0,95	0,97
0,55	0,75	1,00	1,00
0,60	0,78		

Formel zur Berechnung der Umrechnungskoeffizienten auf den Bodenwert BW:

Bodenrichtwert	800 EUR/m <sup>2</sup> bei WGFZ 0,55
Vergleichsgstk.	0,35 WGFZ
Umrechnungskoeffizient	0,75 bei WGFZ 0,55
Umrechnungskoeffizient	0,62 bei WGFZ 0,35
Umgerechneter BW	800 EUR/m <sup>2</sup> x 0,62 : 0,75 = rd. 660 EUR/m <sup>2</sup>

(14) Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit/Gründungskosten, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

(15) Für Sonderbauflächen (z.B. Hotel-, Kur- und Erholungs-, Freizeit-, Seniorenimmobilien), Freizeitgrundstücke, Gartenland, Bauerwartungsland und Rohbauland ist im Landkreis Garmisch-Partenkirchen kein bzw. nur ein bedingt auswertbarer Grundstücksmarkt zur Ermittlung von Bodenrichtwerten vorhanden.

Wurden Bodenrichtwerte ermittelt, so wurden auch die in den benachbarten Landkreis-Gutachterausschüssen vorhandenen Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise mit einbezogen.

(16) Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Bodenwert (mit/ohne bauliche Anlagen) beantragen.

(17) **Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.** Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Diese Druckschrift, aber auch die Veröffentlichung über das Internet wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts kann dessen ungeachtet nicht übernommen werden.

**Die Bodenrichtwertsammlung stellt eine Datenbank i.S.v. § 87a Abs.1 S.1 Urhebergesetz (UrhG) dar. Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (Einzelwerten, Listen u. Karten einschließlich wertbestimmender Parameter) darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses erfolgen.**

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land und / oder Flächen der Land- und Forstwirtschaft können sowohl über die Geschäftsstelle wie auch über das Bodenrichtwertportal [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) abgerufen werden. Sie sind jeweils kostenpflichtig.