

Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024

– Flächen für baureifes Land –

(1) Gemäß § 196 BauGB, § 13 ff der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 mit Wirkung zum 01.01.2022 und § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 05.04.2005 mit Wirkung zum 01.05.2005 hat der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen (GAA)** die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte **zum Stichtag 01.01.2024** ermittelt.

(2) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

(3) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück; Bodenrichtwerte für bebaute Flächen sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Der Richtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(4) Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres nahezu flächendeckend für **baureifes (unbebautes und bebautes) Land** sowie für **land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt**. Sie werden dabei aus Kauffällen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Für Gemeinbedarfsflächen, wie auch reine Verkehrsflächen oder Wasserflächen etc. gelten diese Werte nicht.

(5) Für Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr werden die Bodenrichtwerte deduktiv oder durch andere geeignete Verfahrensweisen ermittelt (§ 14 ImmoWertV). Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand **Bauerwartungsland** und **Rohbauland** werden nicht ermittelt.

(6) 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.

(7) Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den jeweiligen Grundstücken, für die der BRW gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 % betragen.

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

(8) 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).

(9) 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).

(10) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (wie Ensembles in historischen Ortskernen), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Dies gilt auch für andere flächenhafte Auswirkungen wie z.B. Hochwassergefahr / Schutzgebietscharakter.

(11) Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden Kaufpreise für Einheimischenbauland nicht berücksichtigt.

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

(13) 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**) (§ 16, Abs. 4 ImmoWertV).

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 ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

./..

Fortsetzung Erläuterung

(14) Der GAA hat für überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke eigene Umrechnungskoeffizienten (UK) für die WGFZ ermittelt. Diese beziehen sich auf das realisierbare Maß der baulichen Nutzung des Einzelgrundstücks:

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten

WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,20	0,74	0,65	0,89
0,25	0,76	0,70	0,90
0,30	0,77	0,75	0,92
0,35	0,79	0,80	0,94
0,40	0,81	0,85	0,95
0,45	0,82	0,90	0,97
0,50	0,84	0,95	0,98
0,55	0,86	1,00	1,00
0,60	0,87		

Formel zur Berechnung der Umrechnungskoeffizienten auf den Bodenwert BW:

Bodenrichtwert 1.200 EUR/m² bei WGFZ 0,55
 Vergleichsgstk. 0,35 WGFZ
 Umrechnungskoeffizient 0,86 bei WGFZ 0,55
 Umrechnungskoeffizient 0,79 bei WGFZ 0,35
 Umgerechneter BW 1.200 EUR/m² x 0,79 : 0,86 =
 rd. 1.100 EUR/m²

Die Umrechnung bei großen WGFZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch, insbesondere auch bei misch- und höhergeschossigen sowie, renditeorientierten Nutzungen mit höherer Baudichte (z.B. Kernlagen).

(15) Der Gutachterausschuss veröffentlicht **keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen /-flächen**. Eine signifikante Abhängigkeit der Grundstücksgröße konnte nicht nachgewiesen werden. Die Ergebnisse auf Basis der Datengrundlage (Anzahl Kauffälle / Teilbereiche) deuten nicht auf eine Abhängigkeit hin, sie sind jedoch nicht ausreichend stabil (belastbar).

(16) 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.

(17) Für Sonderbauflächen (z.B. Hotel-, Kur- und Erholungs-, Freizeit-, Seniorenimmobilien), Freizeitgrundstücke (unbebaute Seeufergrundstücke etc.) 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.

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

(19) **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 Bodenrichtwertliste wird in gedruckter und digitaler Form vertrieben und ist aus der Datenbank abrufbar [www.boris-bayern.de].

Eine Verwertung der urheberrechtlich geschützten Liste oder der in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen, besonders durch Vervielfältigung oder Verbreitung, ist untersagt. Sie ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Gutachterausschusses unzulässig und strafbar. Besonders ist eine Einspeisung oder Verbreitung von Inhalten in Datenbanksystemen ohne Zustimmung des Gutachterausschusses unzulässig.

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 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 abgerufen werden. Sie sind jeweils kostenpflichtig.