

Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024

– Flächen der Land- und Forstwirtschaft –

(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; Der Richtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(4) 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. Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten), individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten) und individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).

(5) Die vorhandenen Gebiets- und Lageabgrenzungen in Richtwertzonen sind von den Nutzern nicht grundsätzlich starr auszulegen, da insbesondere im Grenzbereich beider Zonen / Lagen die Grundstückswerte fließend übergehen und i.d.R. Wertsprünge marktfremd sind.

(6) Für sogenannte „Biotop- bzw. Ausgleichs- oder Kompensationsflächen“ wurde kein gesonderter BRW ermittelt.

(7) Für Kauffälle des Berichtszeitraums 2022 und 2023 konnte keine Abhängigkeit der Grundstücksgröße (Fläche) festgestellt werden, wohl aber der Grünlandzahl (Bonität). Siehe hierzu Punkt (9).

Flächen der Landwirtschaft

(8) Für die Auswertung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte für **landwirtschaftliche Nutzflächen** wurden aktuelle Kauffälle der Jahre 2022 und 2023 mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

- Flächengröße ab 1.500 m²,
- bebauungs- und hofstellenferne landwirtschaftlich genutzte Flächen

- Grünlandzahl / Bonität der Gesamtfläche in Tal-lage ab 20 sowie in Berglage ab 12. Die Grünlandzahl bildet die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden auf der Grundlage der Bodenschätzung,
- regelmäßige, d.h. durchschnittlich bis gut im Wesentlichen mit Maschineneinsatz zu bewirtschaftende Grundstücksform und Geländeneigung,
- durchschnittliche bis gute Erschließung / Wegeverhältnisse, sowohl über befestigte wie auch unbefestigte Wege, ggf. auch über eine beschränkte Anzahl an Fremdgrundstücken,
- geringe, d.h. ertrags- und flächenmäßig untergeordneter Baum-/ Buschbewuchs (Wald- und Buschanteile, Einzelbäume, -Strauchgruppen, Teilbereiche mit Biotopcharakter), hierzu gehören auch ertragsmäßig untergeordnete Gräben, grabenähnlich ausgebaute Fließgewässer (Be-/Entwässerung), Kleinstgewässer einschließlich Verlandungsflächen u. temporären Überschwemmungsflächen,
- Ausschluss einer höherwertigen Nutzung bzw. einer begünstigten Lage (Bauerwartung, Bebauungs- oder Hofstellennähe, Sport-/ Tourismus-/Kultur-/ und Freizeitnutzung, Seegrundstück u. seeorientierte Grundstücke (insbes. Freizeitgrundstücke), Fläche für Gemeinbedarf, Gewässer (ohne/mit Fischzucht), Kleingartenland, Abbauflächen, Flächen zur Energiegewinnung u.ä.),
- ohne Stadel und Wirtschaftsgebäude, Kochhöfen bzw. nur mit wertmäßig untergeordneten Kleinstadeln, pauschale Wertansätze: Grundfläche ≤ 50 m² = 1.000 €, 51-99 m² = 6.000 € und ≥ 100 m² = 10.000 €;
- ohne Lasten und Beschränkungen (Leistungsrechte, Holzrechte etc.).

(9) Eine Umrechnung der Grundstücksgrößen erfolgte nicht. Eine Umrechnung der Grünlandzahl (Bonität) erfolgt mit 1,5 % pro Bonitätspunkt.

Bonität	UK
20	0,70
30	0,85
40	1,00
50	1,15
60	1,30

(10) Für landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer bis mittelbarer **Bebauungsnähe** sowie **Hofstellennähe ohne konkrete Bauerwartung** im Sinne des § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021, welche sich für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung anbieten (sogenanntes „begünstigtes Agrarland“), liegt der Bodenwert zwischen dem reinen landwirtschaftlichen Bodenwert und dem Wert für Bauerwartungsland.

Der Markt für Grünlandflächen in direkten Ortsrandlagen wird von einer Reihe unterschiedlicher Faktoren bestimmt, die allesamt gemeinsam haben, nicht nur von der Situation innerhalb der Landwirtschaft beeinflusst zu werden. Die Verkäufe in diesen Lagen haben sehr oft einen privat-spekulativen Charakter.

Für Flächen dieser Lagequalität (ca. 1 bis 3 Grundstücke bzw. bis rd. 50 m bis 80 m Entfernung) liegt der Bodenwert im Landkreis in Abhängigkeit von der jeweiligen Richtwerthöhe i.d.R. beim **2 bis 5-fachen** des landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts. In hochpreisigen Lagen ergibt sich ein Wertansatz im niedrigeren mehrfachen, in niederpreisigen Lagen ein Wertansatz im höheren mehrfachen Bereich.

Flächen der Forstwirtschaft

(11) Für die Auswertung der Bodenrichtwerte für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** (reiner Waldboden ohne Wertanteil für Aufwuchs) wurden Kauffälle der Jahre 2022 bis 2023 mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

- Flächengröße ab 1.000 m²,
- forstwirtschaftlich regionaltypische Waldböden (Hart- und Weichböden),
- durchschnittlich gut bis bedingt temporär anfahrbare Flächen, i.d.R. über eine beschränkte Anzahl an Fremdgrundstücken,
- durchschnittlich gut bis bedingt/eingeschränkt mit Maschineneinsatz (im klassischen Aufarbeitungs- u. Bringungsverfahren) zu bewirtschaftende Grundstücks- und Geländeform unter Berücksichtigung der Geländeneigung,
- geringe, d.h. ertrags- und flächenmäßig untergeordnete, nur eingeschränkt forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Geringstland, Nassböden (Moos- u. Filzgebiete), hierzu gehören auch ertragsmäßig untergeordnete Gräben, grabenähnlich ausgebaute Fließgewässer, Kleinstgewässer, Felsgruppen etc.,
- ohne Berücksichtigung von Schutzgebietcharakteren und von Ausgleichszahlungen (Direktzahlung, sonstige Beihilfen),
- Ausschluss einer höherwertigen Nutzung bzw. einer begünstigten Lage (Bauerwartung, Bebauungsnähe, Sport-/Kultur-/Tourismus und Freizeitnutzung, Seegrundstück, Fläche für Gemeinbedarf, Gewässer (ohne/mit Fischzucht), Weidenutzung, Kleingartenland, Baumschulkultur, Abbauflächen, Flächen zur Energiegewinnung),
- ohne Stadel und Wirtschaftsgebäude, Kochhütten bzw. nur mit wertmäßig untergeordneten Kleinstadeln,
- ohne Lasten und Beschränkungen (Leitungsrechte, Holzrechte etc.).

(12) Bodenrichtwerte für Flächen der Forstwirtschaft wurden aus durchschnittlichen Waldpreisen pro Quadratmeter (Boden und Aufwuchs/ Bestockung) für den Gesamtlandkreis abgeleitet.

Hierbei wurde der, auf Grundlage der am Bayer. Landesamt für Steuern (BayLfSt) ermittelte, durchschnittliche Waldbodenwertanteil, aktualisiert für die Jahre 2022 und 2023, in Höhe von rd. **45 Prozent** zurückgerechnet.

Diese Vorgehensweise wurde mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Bayerischen Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft (LWF) abgestimmt und von beiden Institutionen befürwortet.

(13) Gemeinde- oder markungsbezogen wurde aufgrund der geringen Anzahl an auswertbaren Kauffällen kein gesonderter BRW ermittelt.

Landkreisbezogen werden zwei Lagen unterschieden:

- **Berglagen** (Ammer-, Ester-, Wetterstein- und Karwendelgebirge) und „Vorgebirgs-/Gebirgsrandlagen“ sowie
- Lagen **außerhalb vorgenannter Berglagen**.

Der Bodenrichtwert für **Berglagen** (rd. 750 m – 1.450 m üNN) wurde mit **1,40 €/m²** ermittelt. Für den Bereich außerhalb der Berglagen (sogenannte „**Tal-lagen**“ rd. 630 m – 950 m üNN) wurde ebenfalls ein Bodenrichtwert von **2,30 €/m²** ermittelt.

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.