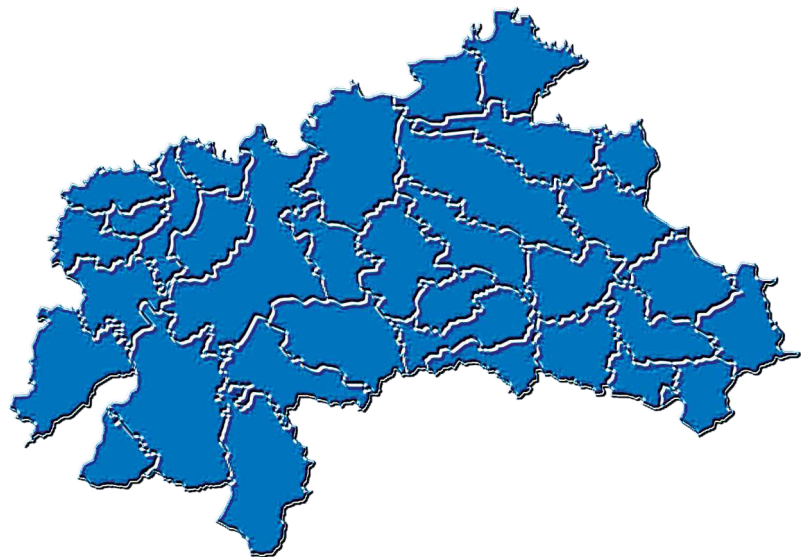




Photographie Gronau - Weilheim



# Bodenrichtwerte für Bauland

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau

zum Stichtag 31.12.2020

## Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim  
Landratsamt Weilheim-Schongau

Auskünfte: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für  
Grundstückswerte beim Landratsamt Weilheim-Schongau  
Pütrichstraße 8  
82362 Weilheim i. OB

Nordeingang. Angerkapellenstraße 2

Telefon: 08 81 / 6 81 - 13 00

Telefax: 08 81 / 6 81 - 23 13

E-Mail: [gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de)

Internet: [www.weilheim-schongau.de](http://www.weilheim-schongau.de)

Hinweis: Die Bodenrichtwerte können Sie gebührenpflichtig unter  
[www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) erwerben.

Bildquelle: Photographie Gronau – Weilheim

Die Bodenrichtwertsammlung stellt eine Datenbank im Sinne von § 87a Absatz 1 Satz 1 Urheberrechtsgesetz dar. Die Vervielfältigung, Verbreitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten (Einzelwerten, Listen und Karten einschließlich wertbestimmender Parameter) darf **nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses** erfolgen.



## Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten .....	1
2. Definition Bodenrichtwert.....	1
3. Ermittlungspflicht .....	1
4. Grundlagen.....	1
5. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.....	1
5.1. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks .....	1
5.2. Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale .....	1
5.3. Sonstige Merkmale .....	2
5.4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	2
5.5. Erschließungssituation .....	3
6. Ermittlung der Bodenrichtwerte .....	3
6.1. Verfahren .....	3
6.2. Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr.....	3
6.3. Bodenrichtwerte für Seegrundstücke / Freizeitgrundstücke an den Seen.....	4
6.4. Bodenrichtwert für bebaute Gebiete .....	4
7. Sonstiges.....	4
7.1. Bodenrichtwert für Bauerwartungsland .....	4
7.2. Bodenrichtwerte für Grünland, Streuwiesen, Moore und Waldböden .....	5
7.3. Bodenrichtwertportal „Boris-Bayern“ .....	5
7.4. Sonstige Flächen .....	5
7.5. Erstellung von Verkehrswertgutachten .....	5
7.6. Altlasten .....	5
7.7. Denkmalschutz .....	5
7.8. Wirkung von Bodenrichtwerten gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden.....	6
7.9. Merkmale gewerblicher Bauflächen .....	6
7.10. „Weilheimer-Modell“ .....	6
7.11. Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen .....	6
7.12. Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich .....	7
7.13. Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See .....	8



7.14. Bodenrichtwert für Nettorohbauland .....	8
7.15 Bodenwerte für mit Ferienhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich .....	8
8. Darstellung der Bodenrichtwerte .....	9
8.1. Beitragsrechtlicher Zustand .....	10
9. Hinweise .....	10
10. Abkürzungsverzeichnis .....	11
11. Umrechnungskoeffizienten (UK) .....	11
12. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) .....	11
12.1. Grundstücksfläche .....	12
13. Weitere Marktdaten .....	12



## **1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten**

Gemäß § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV und § 12 BayGaV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim – Schongau die angegebenen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 31.12.2020** ermittelt.

## **2. Definition Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

## **3. Ermittlungspflicht**

Bodenrichtwerte sind, soweit die Länder nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt haben, jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 BauGB).

## **4. Grundlagen**

Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.

## **5. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks**

### **5.1. Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks**

Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

### **5.2. Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale**

Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV), sowie insbesondere



- bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und soweit wertrelevant vor allem
  - die Bauweise oder Anbauart,
  - das Maß der baulichen Nutzung,
  - die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite),
- bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand).

### **5.3. Sonstige Merkmale**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist 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, sonstige Rechte oder Verpflichtungen),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).

### **5.4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist das Nutzungsmaß maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (**wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ**). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.



Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 60 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses berücksichtigt.

Beispiel: GFZ = 0,4 bei II (Vollgeschosse) entspricht einer WGFZ = 0,52  
(insoweit das Dachgeschoss ausgebaut oder ausbaufähig ist)

$$\text{WGFZ} = \text{GFZ } 0,4 / 2 \text{ VG} \times 2,6$$

Die Geschossfläche eines Kellergeschosses wird grundsätzlich nicht berücksichtigt. Ausnahme: Geschossflächen von Kellergeschossen, die ein Vollgeschoss nach baurechtlichen Vorschriften darstellen, sind mitberücksichtigt (z.B. Hangbebauungen).

## **5.5. Erschließungssituation**

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das **fiktiv** unbebaute Grundstück erschließungsbeitragsfrei ermittelt. Das heißt, die Erschließungskosten für eine ausgebaute Straße mit einseitigem Gehsteig und die Kosten für Kanal und Wasser sind im Bodenrichtwert enthalten. Da beim unbebauten Grundstück 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.

Dies gilt nicht für die in der Bodenrichtwertliste aufgeführten Bereiche des besonderen Wohnens (WB) und der Mischgebiete (M). Hier sind auch die Erschließungskosten entsprechend der Definition des Richtwertgrundstücks in Bezug auf die WGFZ enthalten.

## **6. Ermittlung der Bodenrichtwerte**

### **6.1. Verfahren**

Die Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Die Kaufpreise sind (im Bereich der eigengenutzten Familienheime) mittels der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Weilheim-Schongau ermittelten und unter Punkt 11 an die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks angepasst.

### **6.2. Gebiete ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr**

Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr wurden

- Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.
- Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre mit Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst.





### 6.3. Bodenrichtwerte für Seegrundstücke / Freizeitgrundstücke an den Seen

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte für Seegrundstücke und Freizeitgrundstücke an den Seen (Starnberger See und Ammersee) erfolgte anhand von wenigen Vergleichspreisen. Zur Wertermittlung wurden auch in den benachbarten Gutachterausschüssen vorhandene Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise einbezogen.

### 6.4. Bodenrichtwert für bebaute Gebiete

Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.

## 7. Sonstiges

### 7.1. Bodenrichtwert für Bauerwartungsland

Das Bodenrichtwertgrundstück für Bauerwartungsland wird wie folgt definiert:

- eine Bebauung ist nach Verkehrsauffassung nach ca. 10 Jahren zu erwarten,
- aber nicht gesichert.

Es handelt sich um Flächen, die außerhalb

- eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB,
- eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB,
- eines Vorhaben- und Erschließungsplans und
- eines Gebiets, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde (§33 BauGB)

liegen.

Von Bauerwartungsland kann des Weiteren nicht erst auf Grund einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan gesprochen werden. Vielmehr kommt es entscheidend auch auf die konkreten Situationsmerkmale an, die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwarten lassen und sich infolgedessen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Verkehrsauffassung gebildet hat. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Definitionen wird der Bodenrichtwert für Bauerwartungsland mit **20 v.H.** des Bodenrichtwertes für baureifes Land der nächstliegenden Bodenrichtwertzone in vergleichbarer Nutzung, unabhängig von der Grundstücksgröße, festgelegt.





## **7.2. Bodenrichtwerte für Grünland, Streuwiesen, Moore und Waldböden**

Für Bodenrichtwerte von Grünland, Streuwiese, Moor und Waldboden (ohne Bewuchs) liegt eine eigene Bodenrichtwertsammlung vor, die von der Geschäftsstelle bezogen werden kann.

## **7.3. Bodenrichtwertportal „Boris-Bayern“**

Die Bodenrichtwerte für Bauland können ab ca. Mitte 2021 über das Bodenrichtwertportal [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) kostenpflichtig abgerufen werden.

## **7.4. Sonstige Flächen**

Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben **keine bindende Wirkung**.

## **7.5. Erstellung von Verkehrswertgutachten**

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezieller Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein **Gutachten** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte **über den Verkehrswert** beantragen.

## **7.6. Altlasten**

Die Bodenrichtwerte sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

## **7.7. Denkmalschutz**

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.



### 7.8. Wirkung von Bodenrichtwerten gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

### 7.9. Merkmale gewerblicher Bauflächen

Im Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen sind keine ableitbaren Abhängigkeiten durch die Dichte der Bebauung und die Flächengröße vorhanden. Anpassungen an Fläche und WGFZ erfolgten deshalb nicht.

### 7.10. „Weilheimer-Modell“

Kaufpreise, deren Höhe auf Grund von Rechtsvorschriften oder durch andere Maßnahmen oder Rahmenbedingungen (im Rahmen von Einheimischenmodellen) beeinflusst worden sind, sind nur soweit berücksichtigt, wie dadurch die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wiedergegeben werden. Ist dies nicht der Fall, beruhen die Kaufpreise auf ungewöhnlichen Umständen und wurden nicht für die Ermittlung der Bodenrichtwerte herangezogen. Für deren Bewertung wird empfohlen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder den jeweiligen Gemeinden einzuholen.

Im Teilmarkt für gewerbliche Grundstücke wurden auch die Verkäufe durch Gemeinden mit zur Bodenrichtwertermittlung herangezogen.

### 7.11. Bodenrichtwert für Gemeinbedarfsflächen

Bodenrichtwerte für ehemalige bzw. abgehende Gemeinbedarfsflächen mit einer **Grundstücksfläche < 200 m<sup>2</sup>** in Baugebieten:

Der Bodenrichtwert für ehemalige Gemeinbedarfsflächen wird mit **30 v.H.** des jeweiligen Bodenrichtwerts in dem die Grundstücke liegen festgesetzt.



## **7.12. Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Für Zwecke der Finanzbehörden werden die Werte von Grundstücken im Außenbereich wie folgt festgesetzt.

Ausgangswert:

Bodenrichtwert/e von nutzungsgleichen, unbebauten Baugrundstücken in benachbarten Baugebieten.

Weichen diese Bodenrichtwerte erheblich voneinander ab, sind die Werte nach der Entfernung zu interpolieren.

Anpassung:

- wegen Grundstücksgröße und wegen WGFZ,
- ggf. Abzug wegen ungünstigerer Erschließung,
- abzüglich Erschwernisse wegen schlechter Infrastruktur **-15 v.H.**
- Abzug wegen eingeschränkter bzw. erschwerter Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung **-15 v.H.**



### **7.13. Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See**

Für Zwecke der Finanzbehörden werden die Bodenrichtwerte für Freizeitgrundstücke am See wie folgt festgesetzt:

- für eine Grundstücks(teil)fläche bis einschließlich 250 m<sup>2</sup> ist der Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See **in voller Höhe** und
- für die 250 m<sup>2</sup> übersteigende Restfläche ist der Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See mit **5 v.H.**

anzusetzen.

### **7.14. Bodenrichtwert für Nettorohbauland**

Der Bodenrichtwert für Nettorohbauland wird mit **75 v.H.** des erschließungsbeitragsfreien, baureifen Landes (nutzungsgleicher, unbebauter Baugrundstücke benachbarter Baugebiete) festgesetzt.

Bei den Rohbaulandflächen handelt es sich um Grundstücke, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für die bauliche Nutzung bestimmt sind.

### **7.15 Bodenwerte für mit Ferienhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Die für Zwecke der Finanzverwaltung festgesetzten „Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich“ finden auch auf „Bodenwerte von mit Ferienhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich“ Anwendung.



## 8. Darstellung der Bodenrichtwerte

### 8.1. Zeichenerklärung

**Bodenrichtwert [EUR/m<sup>2</sup>]**      250,00

250,00      Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert (ebf) in EUR/m<sup>2</sup> nach BauGB und KAG

	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Anzahl der Vollgeschosse</b>	<b>WGFZ</b>
	<b>700</b>	<b>II</b>	<b>0,4</b>
S	Sonderbaufläche		
SE	Sondergebiet für Erholung		
SF	Sonstige Flächen		
SN	Sondernutzungsfläche		
SU	Sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand		
G	Kundenorientiertes Gewerbe		
GE	Gewerbliche Bauflächen		
GI	Industriegebiet		
M	Gemischte Bauflächen		
MU	Urbanes Gebiet		
WB	Besondere Wohnbauflächen		
W	Wohnbauflächen		
700	Größe des Richtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>		
II	Anzahl der Vollgeschosse		
0,4	WGFZ		
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl (i.S.d. §20 Abs. 2 BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977)		
VG	Vollgeschoss		
GZ	Geschossanzahl		
GF	Geschossfläche		
BRW	Bodenrichtwert		
BRWZ	Bodenrichtwertzone		



## 8.1. Beitragsrechtlicher Zustand

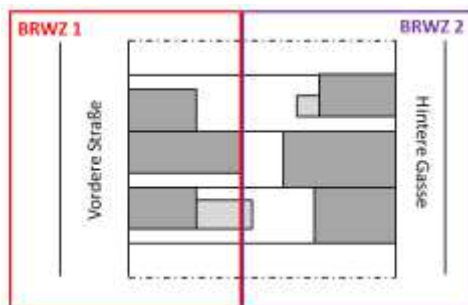
Sämtliche Kosten für die erstmalige Erstellung der Erschließungseinrichtungen für ein **fiktiv** unbebautes Grundstück sind berücksichtigt (siehe auch Ziffer 5.5).

## 9. Hinweise

Die Bodenrichtwertzonen sind, soweit irgend möglich, so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind (ca. +/-25%).

Die vorhandenen Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen sollten von den Nutzern stets hinterfragt und nicht grundsätzlich starr angewendet werden, da insbesondere im Grenzbereich zweier oder mehrerer Zonen die Grundstückswerte fließend übergehen und i.d.R. Wertsprünge marktfremd sind.

Insbesondere in dichter besiedelten Lagen (u.a. lange eher schmale Grundstücke in Innenstadtlagen, die sich von einer Straße vorderseitig zu einer weiteren Straße rückseitig hinziehen) ist darauf zu achten, ob für ein Grundstück u. U. mehrere Bodenrichtwerte Anwendung finden müssen.



**Bodenrichtwerte können auch nach ihrer (erstmaligen) Veröffentlichung angepasst, aktualisiert oder nachträglich erweitert werden. Es ist möglich, dass insbesondere auf Antrag der Finanzverwaltung rückwirkend oder aktuell neue Bodenrichtwerte beraten und festgesetzt werden. Sollten Sie bestimmte Festsetzungen vermissen, so fragen bitte vorsorglich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach, in wie weit sich Änderungen bzw. Neufestsetzungen zu der aktuellen oder den vorausgegangenen Bodenrichtwertlisten ergeben haben.**



## 10. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
Nr.	Nummer
UrhG	Urheberrechtsgesetz

## 11. Umrechnungskoeffizienten (UK)

Die nachfolgenden UK sind über den Gesamtlandkreis Weilheim-Schongau ermittelt. In speziellen Bewertungsfällen kann deren Anwendung zu unstimmgigen Wertermittlungsergebnissen führen. In derartigen Fällen ist eine sachverständige Würdigung des Einzelfalles und damit ggf. abweichende Handhabung der UK bis hin zur Nichtanwendung opportun.

## 12. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Tabellenart:	WGFZ – Umrechnungskoeffizienten
Quelle:	Gutachterausschuss Weilheim Schongau
Gruppe:	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (baureifes Land)

WGFZ	WGFZ - Koeffizienten
0,2	0,86
0,3	0,88
0,4	0,89
0,5	0,91
0,6	0,93
0,7	0,95
0,8	0,96
0,9	0,98
1,0	1,00

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand.





### 12.1. Grundstücksfläche

Tabellenart: Grundstücksflächen - Umrechnungskoeffizienten  
Quelle: Gutachterausschuss Weilheim-Schongau  
Gruppe: Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (baureifes Land)

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenfaktor
150	1,09
200	1,08
300	1,07
400	1,05
500	1,03
600	1,02
700	1,00
800	0,98
900	0,97
1.000	0,95

Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenfaktor
1.100	0,93
1.200	0,92
1.300	0,90
1.400	0,88
1.500	0,87
1.600	0,85
1.700	0,83
1.800	0,82
1.900	0,80
2.000	0,78

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand.

### 13. Weitere Marktdaten

Sie können den Grundstücksmarkbericht über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau gebührenpflichtig erwerben.



Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau

Pütrichstraße 8  
82362 Weilheim i. OB

Telefon: 0881/681 - 1300  
Telefax: 0881/681 - 2312

[gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de)  
[www.weilheim-schongau.de](http://www.weilheim-schongau.de)

