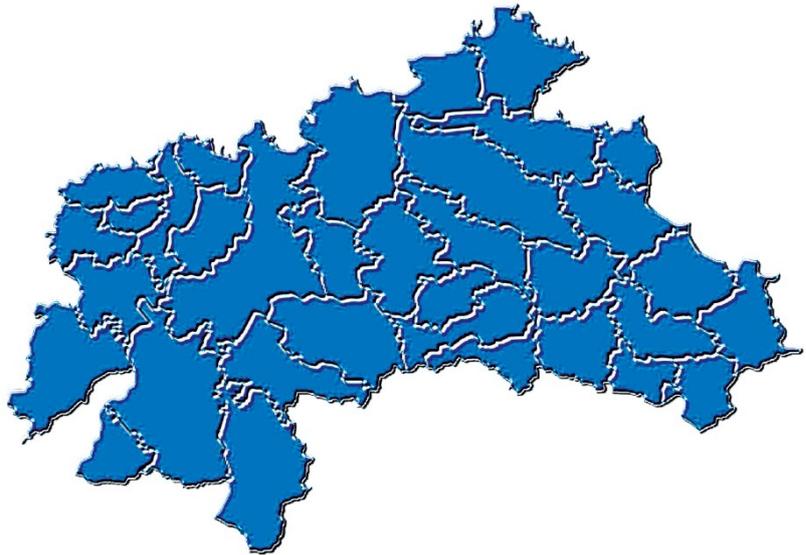




Photographie Gronau - Weilheim

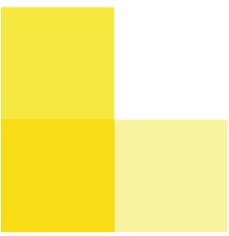


Erläuterungen

zu den Bodenrichtwerten für Bauland

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau

zum Stichtag 1. Januar 2024





Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim
Landratsamt Weilheim-Schongau

Auskünfte: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte beim Landratsamt Weilheim-Schongau
Pütrichstraße 8 (Eingang Angerkapellenstraße 2)
82362 Weilheim i. OB

Telefon: 08 81 / 6 81 - 13 00
Telefax: 08 81 / 6 81 - 23 13
E-Mail: gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de
Internet: www.weilheim-schongau.de

Hinweis: Die Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte können Sie
gebührenpflichtig im Internet unter **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	2
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.....	4
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. Abfrage von Bodenrichtwerten über das Portal „Boris-Bayern“	5
7.4. Sonstige Flächen	5
7.5. Erstellung von Verkehrswertgutachten	5
7.6. Altlasten	6
7.7. Denkmalschutz	6
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	7
7.12. Bodenrichtwert für Nettorohbauland	7
7.13. Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See	7



7.14. Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich	8
7.15 Bodenwerte für mit Ferienhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich	8
8. Darstellung der Bodenrichtwerte	9
9. Hinweise	10
10. Abkürzungsverzeichnis	11
11. Umrechnungskoeffizienten	11
11.1. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	11
11.2. Grundstücksfläche	12
12. Weitere Marktdaten	12
13. Weitere Informationen	12



1. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Gemäß §196 BauGB, §§13ff ImmoWertV und §12 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau die angegebenen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 1. Januar 2024** 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 (§2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§2 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

3. Ermittlungspflicht

Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§196 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 (§16 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 beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach §5 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen (z.B. Hangbebauungen); §20



Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung (§16 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 ImmoWertV).

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach §16 Abs. 4 Sätze 1 bis 5 ImmoWertV ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, sind Geschossfläche ausgebaute oder ausbaufähiger Dachgeschosse mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Beispiel insoweit das Dachgeschoss ausgebaut oder ausbaufähig ist:

GFZ = 0,4 bei II Vollgeschosse (VG) entspricht einer WGFZ von 0,55

Berechnung: $WGFZ = GFZ \ 0,4 / 2 \ (VG) \times 2,75 \ (VG \ \text{und} \ DG) = 0,55$

5.5. Erschließungssituation

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für das **fiktiv** unbebaute Grundstück erschließungsbeitragsfrei (ebf) 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.

6. Ermittlung der Bodenrichtwerte

6.1. Verfahren

Die Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden aus Kaufpreisen (im Bereich der eigengenutzten Familienheime) von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landratsamt Weilheim-Schongau ermittelt und sind mit den unter Punkt 11 angeführten Umrechnungskoeffizienten 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 und / oder
- Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre, um Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst, herangezogen.

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 Lagemerkmal (§5 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

Der Gutachterausschuss Weilheim-Schongau hat Bodenrichtwerte für Grünland, Streuwiese, Moor und Waldboden (ohne Bewuchs) beschlossen. Die Ausführungen dazu finden sich in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für Land- und Forstwirtschaftliche Grundstücke“.

7.3. Abfrage von Bodenrichtwerten über das Portal „Boris-Bayern“

Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sowie Grünland, Streuwiese, Moor als auch Waldboden (ohne Bewuchs) können **ab etwa Mitte 2024** über das Bodenrichtwertportal kostenpflichtig abgerufen werden (siehe Kapitel 13).

7.4. Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen (§3 Abs. 5 ImmoWertV). Für sonstige Flächen können bei Bedarf für Zwecke der Finanzbehörden weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden, insofern das Bodenrichtwertgrundstück keine Grundstücksmerkmale aufweist, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. 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, Grundstücksgestalt etc. - 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 (Einheimischenmodelle) beeinflusst worden sind, werden 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

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (**bleibende** Gemeinbedarfsflächen),
2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (**abgehende** Gemeinbedarfsflächen) oder
3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (**künftige** Gemeinbedarfsflächen).

Bodenrichtwerte für abgehende bzw. ehemalige Gemeinbedarfsflächen mit einer **Grundstücksfläche < 200 m²** in Baugebieten:

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

7.12. 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.

7.13. 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 m² ist der Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See **in voller Höhe** und
- für die 250 m² übersteigende Restfläche ist der Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke am See mit **5 v.H.**

anzusetzen.



7.14. 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.**

7.15 Bodenwerte für mit Ferienhäusern bebaute Grundstücke im Außenbereich

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



8. Darstellung der Bodenrichtwerte

Zeichenerklärung

Bodenrichtwert [EUR/m²] 450,00

450,00 Erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert (ebf) in EUR/m² nach BauGB und KAG

	Fläche [m²]	Anzahl der Vollgeschosse	WGFZ
	700	II	0,4
ebf	Erschließungsbeitragsfrei		
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 (§ 1 Abs. 2 BauGB)		
WB	Besondere Wohnbauflächen		
W	Wohnbauflächen		
700	Größe des Richtwertgrundstückes in m ²		
II	Anzahl der Vollgeschosse		
0,4	WGFZ		
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl		
VG	Vollgeschoss		
GZ	Geschossanzahl		
GF	Geschossfläche		
BRW	Bodenrichtwert		
BRWZ	Bodenrichtwertzone		

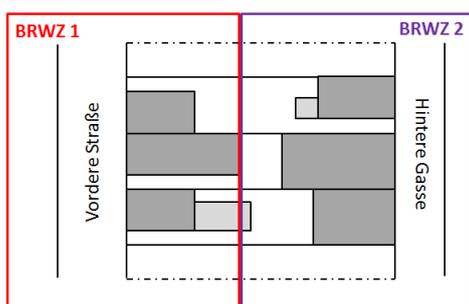


9. Hinweise

Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich **nicht mehr als 30 Prozent** betragen (§15 Abs. 1 ImmoWertV).

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 unter Umständen 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 Sie bitte vorsorglich in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach, in wie weit sich Änderungen bzw. Neufestsetzungen zu den aktuellen oder den vorausgegangenen Bodenrichtwerten ergeben haben.



10. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
Nr.	Nummer
UK	Umrechnungskoeffizient
UrhG	Urheberrechtsgesetz

11. Umrechnungskoeffizienten

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

11.1. Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

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

WGFZ	WGFZ - Koeffizienten
0,2	0,72
0,3	0,75
0,4	0,79
0,5	0,82
0,6	0,86
0,7	0,89
0,8	0,93
0,9	0,96
1,0	1,00

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



11.2. Grundstücksfläche

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

Grundstücksfläche [m ²]	Flächenfaktor
150	1,08
200	1,07
300	1,06
400	1,04
500	1,03
600	1,01
700	1,00
800	0,99
900	0,97
1.000	0,96

Grundstücksfläche [m ²]	Flächenfaktor
1.100	0,94
1.200	0,93
1.300	0,91
1.400	0,90
1.500	0,88
1.600	0,87
1.700	0,85
1.800	0,84
1.900	0,82
2.000	0,81

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

12. Weitere Marktdaten

Sie können die **Grundstücksmarktberichte** für das Gebiet des Landkreises Weilheim-Schongau gebührenpflichtig im Internet erwerben (siehe Kapitel 13).

13. Weitere Informationen

Landkreis Weilheim-Schongau online:

<https://www.weilheim-schongau.de/>

Gutachterausschuss (Antragsformulare, Erläuterungen) online:

<https://www.weilheim-schongau.de/buergerservice/formulare-und-merkblaetter/?filter=Gutachterausschuss>

Bodenrichtwertauskünfte und Grundstücksmarktbericht online:

www.boris-bayern.de

Gutachterausschüsse, Bodenrichtwerte und Marktberichte Bayern online:

<https://www.gutachterausschuesse-bayern.de/>

BayernAtlas:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

IHK-Sachverständigenverzeichnis:

<https://svv.ihk.de/>





Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau

Pütrichstraße 8
82362 Weilheim i. OB

Telefon: 0881/681 – 1300
Telefax: 0881/681 – 2313

E-Mail: gutachterausschuss@lra-wm.bayern.de
Internet: www.weilheim-schongau.de

