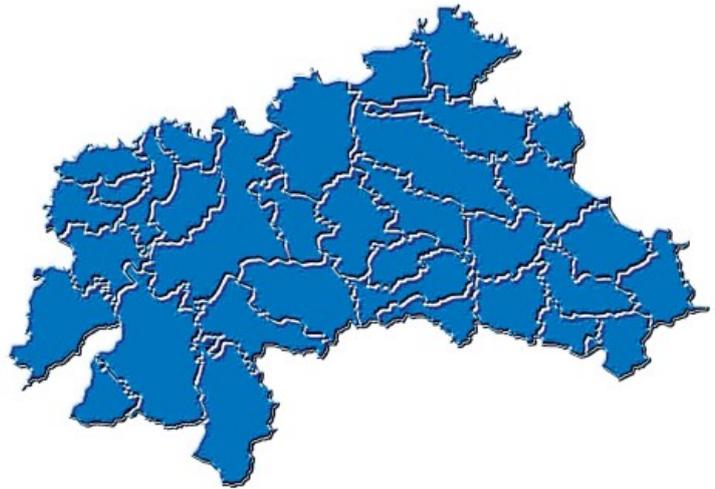




Photographie Gronau - Weilheim



# ERLÄUTERUNGEN

zu den Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau

Stichtag: 01.01.2022



## 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 Abs.1 S.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 land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten .....	1
2. Definition Bodenrichtwert.....	1
3. Ermittlungspflicht .....	1
4. Erläuterung zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten .....	1
5. Erläuterung zum forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert .....	2
6. Schätzungsgutachten.....	3
7. Sonstige Abhängigkeit des Grünlandwertes von der Grünlandzahl .....	4
8. Erläuterungen zu Streuwiesen .....	4
9. Erläuterungen zu Mooren .....	4
10. Erläuterungen für forstwirtschaftliche Flächen (Waldboden) .....	4
11. Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich .....	5
12. Abkürzungsverzeichnis.....	5



## **1. Erläuterungen zu den land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerten**

Gemäß § 196 BauGB, §§ 13 ff ImmoWertV und § 12 BayGaV hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim – Schongau die angegebenen Bodenrichtwerte zum **Stichtag 01.01.2022** ermittelt.

## **2. Definition Bodenrichtwert**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Absatz 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

## **3. Ermittlungspflicht**

Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (§ 196 Abs. 1 BauGB).

## **4. Erläuterung zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten**

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss am 15.03.2022 beschlossen. Sie werden aus den Kaufpreisen von landwirtschaftlichen Flächen und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preise abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären (§196 BauGB).

### **Wertbestimmende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:**

- Grünlandzahl 40
- 1 ha Größe
- Zuwegung über einen landwirtschaftlichen Feldweg
- keine Beschattung durch einen Waldrand
- mit Maschinen ohne Einschränkung bearbeitbare/r Zuschnitt und Geländeneigung
- kein Preiseinfluss durch Ortsrandlagen



## Hinweise für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Bodenrichtwerte

Abweichungen der einzelnen Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage, Bonität, Zufahrtsverhältnisse, Geländeneigung, Entfernung vom Ortsrand, Leitungsrechte, Beschattung, Geh- und Fahrrechte, Schutzgebietsbeschränkungen, Grundstücksgröße und -form, Nutzungsmöglichkeiten usw. bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Zur Abhängigkeit des Grünlandwertes von der Grünlandzahl siehe Tabelle „Grünland-Umrechnungsfaktoren“.

Zur Ermittlung des Bodenrichtwerts landwirtschaftlicher Grundstücke wurden nur solche Verkaufsfälle zur Auswertung herangezogen, deren Bonität bekannt war. Ebenfalls unberücksichtigt blieben landwirtschaftliche Grundflächen als Teil ganzer Hofstellenverkäufe sowie Anteilsverkäufe und Verkaufsfälle unter 1.000 m<sup>2</sup> Fläche.

## 5. Erläuterung zum forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft wurde vom Gutachterausschuss am 15.03.2022 beschlossen. Er wird aus den Kaufpreisen von forstwirtschaftlichen Flächen der Jahre 2020/21 und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preis abgeleitet, wie er ohne ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wären (§196 BauGB). Der Ableitung liegen **Weich- und Hartböden** zugrunde.

Der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft wird aus durchschnittlichen Waldpreisen pro Quadratmeter (Boden und Aufwuchs/Bestockung) für den Gesamtlandkreis abgeleitet. Hierbei wird der, auf Grundlage der am Bayerischen Landesamt für Steuern (BayLfSt) ermittelte, durchschnittliche Waldbodenwertanteil, aktualisiert für die Jahre 2020/21, in Höhe von 45 v. H. zurückgerechnet. Diese Vorgehensweise ist mit dem Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Bayerischen Landesanstalt für Wald- und Forstwirtschaft (LWF) abgestimmt und von beiden Behörden befürwortet.



### **Wertbestimmende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:**

- 1 ha Größe
- Zuwegung vorhanden, geeignet für die maschinelle Aufarbeitung und Bringung
- mit Maschinen normal zu bewirtschaftende Grundstücks- und Geländeform, Geländezuschnitt und -neigung
- maschinelle Bewirtschaftung im normalen Umfang

### **Hinweise für die Wertermittlung**

Abweichungen der einzelnen Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage, Untergrundverhältnisse, Zufahrtsverhältnisse, Bewirtschaftungsmöglichkeiten, Geländeneigung und -form, Entfernung vom Ortsrand, Nähe zu Baugrundstücken, Lasten- und Beschränkungen (u.a. Leitungsrechte, Geh- und Fahrtrechte, Holzrechte), Schutzgebietsbeschränkungen, Grundstücksgröße und -form, Nutzungsmöglichkeiten, Ausgleichzahlungen (Direktzahlungen, sonstige Beihilfen) usw. bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

## **6. Schätzungsgutachten**

Der Gutachterausschuss des Landkreises Weilheim-Schongau sowie private Sachverständige fertigen auf schriftlichen Antrag und gegen Kostenerstattung individuelle Gutachten zu den Verkehrswerten einzelner Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke dienen nur zur Groborientierung. Einzelflächen können wegen der Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück infolge anderer Zustandsmerkmale oder Nutzungsmöglichkeiten von diesen Durchschnittsrichtwerten im tatsächlichen Verkehrswert abweichen!



## 7. Sonstiges Abhängigkeit des Grünlandwertes von der Grünlandzahl

Grünlandzahl	Wert [%]
20	70
30	85
40	100
50	117
60	134

Tabelle „Grünland-Umrechnungsfaktoren“

## 8. Erläuterungen zu Streuwiesen

(gültig für den Gesamtlandkreis Weilheim-Schongau)

Die Abgrenzung zwischen Grünland mäßiger Bonität und Streuwiesen hängt von der Nutzung und den Untergrundverhältnissen ab.

Dies sind:

- eine nur einschnittige Nutzung,
- keine Nutzung als Viehweide,
- die Bodenqualität (in der Regel Moor)

Wertbestimmende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks:

- 1 ha Größe,
- eine Grünlandzahl von 10

## 9. Erläuterungen zu Mooren

(gültig für den Gesamtlandkreis Weilheim-Schongau)

Bei Moor wird nicht unterschieden zwischen Krüppelbewuchs und Flächen ohne Aufwuchs.

## 10. Erläuterungen für forstwirtschaftliche Flächen (Waldboden)

(gültig für den Gesamtlandkreis Weilheim-Schongau)

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen bildet den reinen Waldboden ohne Bestockung bzw. Aufwuchs ab.



## 11. Bodenwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Weitere Informationen finden Sie in den Erläuterungen für Bodenrichtwerte für Bauland.

Diese Werte können unter [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de) oder über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bezogen werden.

## 12. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BRW-Nr.	Bodenrichtwert-Nummer
F	Forstwirtschaftliche Fläche
GR	Grünland
ha	Hektar
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
UN	Unland
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung



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)