

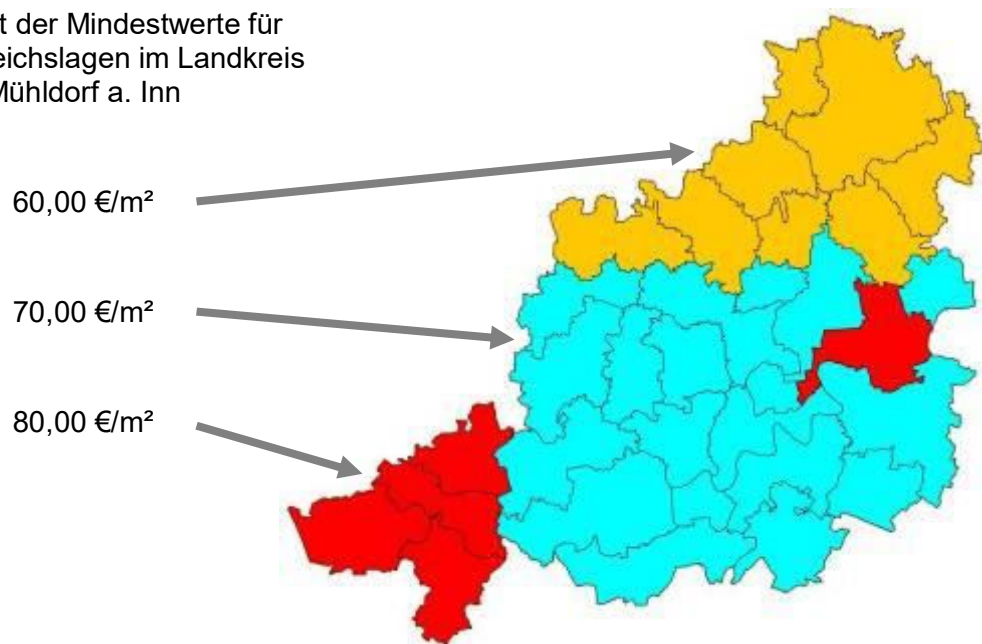
Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024

1. Gemäß § 193 Abs. 5 in Verbindung mit § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn, die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Grundlage ist die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung der Jahre 2022 und 2023.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungszustände (vgl. § 3 ImmoWertV). In bebauten Gebieten sind sie mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte beinhalten die Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB und die Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie ggf. die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Tatsächliche Erschließungskosten sind bei den einzelnen Gemeinden zu erfragen. Die gebildeten Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Übergang bei aneinandergrenzenden Bodenrichtwertzonen mit gleichem Entwicklungszustand wird in der Regel fließend sein. Der Bodenrichtwert ist nicht mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstücks gleichzusetzen.
3. Die Werte der teilweise durch die Kommunen mit unterschiedlichsten Bedingungen veräußerten Grundstücke wurden separat erfasst und nicht in die Bodenrichtwertliste aufgenommen.
4. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von den in der jeweiligen Bodenrichtwertzone gegebenen, wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, spezielle Lage, Überschwemmungsbereiche, Altlasten) bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenwert.
5. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
6. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung sowie den Baugenehmigungs- und anderen Behörden können aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und den sie beschreibenden Attributen nicht hergeleitet werden.

7. Für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich (Splittersiedlungen) und landwirtschaftliche Hofstellen beträgt der Bodenrichtwert 50 % des Richtwertes für das nächstgelegene Dorfgebiet (MD), gemischte Baufläche (M) oder vergleichbar genutzte Gebiet. Die Werte der landwirtschaftlichen Hofstellen in der betreffenden Gemeinde gelten als Mindestwert (jeweils inkl. ortsüblicher Wegeerschließung).

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich kann als grobe, überschlägige Spanne gelten: ca. 60,00 €/m² – 80,00 €/m² für Hofraum, Gebäudefläche und Umgriff unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung.

Übersicht der Mindestwerte für
Außenbereichslagen im Landkreis
Mühldorf a. Inn



8. Soweit keine oder keine verwertbaren Verkäufe vorlagen, wurden solche aus benachbarten Gebieten / Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmale herangezogen.
9. Die Bodenrichtwerte gelten für die „ortsübliche“ Bebauung bzw. für eine Bebauung im Rahmen der in den Bauleitplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ). Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) kann eine entsprechende GFZ nur im Einzelfall ermittelt oder geschätzt werden. In Bereichen einer verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau bzw. Nachverdichtung bei individuellem Wohnungsbau) können sich abweichende Bodenwerte ergeben. Hieraus kann jedoch kein baurechtlicher Anspruch hergeleitet werden.

10. Die ermittelten land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind durch ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Bonitäten) und Verkehrsanbindungen geprägte gebietstypische Verkaufswerte für Flächen in der freien Feldflur. Diese Werte wurden im Zusammenwirken mit dem amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes Mühldorf a. Inn ermittelt. Höherwertige landwirtschaftliche Flächen (z. B. orts- und hofnahe Flächen, Flächen mit guter verkehrlicher Anbindung oder besserer Bonität) und minderwertige landwirtschaftliche Flächen (z. B. ausgebeutete Kies- und Sandgruben, Steilhänge, Mooswiesen und Waldrandflächen) können natürlich erheblich von den ermittelten Bodenrichtwerten abweichen.

Der Wert für Forstboden versteht sich ohne aufstehendes Holz (Bestockung) und ist im Kreisgebiet einheitlich bei 3,00 €

11. Erläuterung der verwendeten Abkürzungen:

W Wohnbauflächen

M gemischte Bauflächen

MI Mischgebiet

MD Dorfgebiet

G gewerbliche Bauflächen (GE und GI)

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

LW Landwirtschaft

F Forstwirtschaft (ohne Bestockung)

mind. SG Mindestwert für Außenbereichslagen/ sonstige private Flächen bebaut, siehe Punkt 7 (bis BRW Liste 2022 mind. A)

* Der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss unter Anwendung von sachverständigem Ermessen aufgrund fehlender Verkaufsfälle fortgeschrieben.

** Der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss unter Anwendung von sachverständigem Ermessen durch Anpassung festgelegt.

Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte sind ohne vorherige Genehmigung des Gutachterausschusses nicht gestattet!

Eine allgemeine Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Internet (z. B. durch Gemeinden) ist ausdrücklich untersagt!

Bei Zuwiderhandlung behält sich der Gutachterausschuss Regressansprüche vor.

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind seit Anfang 2011 auch online abrufbar. Auf der Homepage des Landratsamtes Mühldorf a. Inn gelangen Sie über den Suchbegriff „Bodenrichtwert“ auf die verlinkte Seite des Gutachterausschusses. Hier können Sie zwischen zwei Auskunftsplattformen wählen:

- Mit dem „Bodenrichtwert-Viewer“ können Sie die aktuellen Bodenrichtwerte im Landkreis Mühldorf a. Inn einsehen (ein Ausdruck der Daten ist jedoch nicht möglich).
- Eine druckfähige Bodenrichtwertauskunft erhalten Sie im Internet über das kostenpflichtige Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS“ an 365 Tagen und rund um die Uhr.