

## Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Oberallgäu hat auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für erschließungsbeitragsfreies und kostenerstattungsfreies Bauland sowie für Flächen der Landwirtschaft - Grünland - ermittelt (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte sind in den folgenden Bodenrichtwertlisten aufgeführt und zonal in den Bodenrichtwertkarten erfasst. Wird in den Bodenrichtwertlisten auf keine Karte verwiesen, gilt der Bodenrichtwert für das gesamte Gemeindegebiet (z.B. (evtl.) Außenbereichszone bzw. Grünland).

Eine Besonderheit der Bodenrichtwertliste zum Stichtag 31.12.2020 ist für viele Bodenrichtwertzonen das Merkmal „Ergänzung zur Art“ der Nutzung. Dieses gibt die prägende Bebauung in den einzelnen Bodenrichtwertzonen an (Richtwertnorm). Weicht die tatsächliche Bebauung von der prägenden Bebauung ab, sind die Bodenrichtwerte wie folgt anzupassen:

| <b>Korrekturfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Richtwertnorm</b><br>(=Ergänzung zur Art der Nutzung) |                  |   |      |             |            |      |
|--|------------------|---|------|-------------|------------|------|
| Richtwertnorm<br>(= Ergänzung zur<br>Art der Nutzung)  | Bewertungsobjekt |   |      |             |            |      |
|  | EFH/ZFH          | DHH/REH   | RMH  | MFH (3-6WE) | MFH (>6WE) | WGH  |
| EFH  | #                | +20%  | +30% | +/-0%       | +15%       | +10% |
| MFH  | +/-0%            | +20%  | +30% | #           | +15%       | +10% |
| WGH  | -10%             | +10%  | +20% | -10%        | +5%        | #    |
| Erläuterung  |                  |   |      |             |            |      |
| Richtwertnorm  | EFH              | Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend  |      |             |            |      |
|  | MFH              | Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten, freistehend oder angebaut   |      |             |            |      |
|  | WGH              | Wohn- und Geschäftshäuser: Gemischt genutzte Gebäude, deren gewerblicher Teil eine Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Dies kann in der Regel folgenden Nutzungen unterstellt werden: Büronutzung, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsbetrieb, Verwaltung, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einrichtungen und Nutzungen ähnlicher Art. |      |             |            |      |
| Bewertungsobjekt   | EFH/ZFH          | Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend  |      |             |            |      |
|  | DHH/REH          | Doppelhaushälften / Reihenendhäuser   |      |             |            |      |
|  | RMH              | Reihenmittelhäuser  |      |             |            |      |
|  | MFH (3-6WE)      | Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten, freistehend oder angebaut   |      |             |            |      |
|  | MFH (>6WE)       | Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohneinheiten, freistehend oder angebaut  |      |             |            |      |
|  | WGH              | siehe Definition Richtwertnorm  |      |             |            |      |

### Anmerkung zu den Bodenrichtwerten für Außenbereichslagen:

Laut Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, Bodenrichtwerte flächendeckend zu ermitteln. Mit der Ermittlung von Bodenrichtwerten für den Außenbereich (Außenbereichszonen) wurde diese Pflicht erfüllt. Der Bodenrichtwert einer Außenbereichszone gilt nur für bebaute bzw. bebaubare Grundstücke (baureifes Land) für Wohnungen bzw. Wohnhäuser, Beherbergungsstätten, Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und vergleichbaren „höherwertigen“ Nutzungen. Das Bodenrichtwertgrundstück der Außenbereichszone wurde mit einer Grundstücksgröße von max. 1.200 m<sup>2</sup> definiert.

Im Nahbereich zu den - in der Regel - höherwertigen Zonen der Hauptorte und Ortsteile würden die starren Außenbereichswerte zu einer nicht sachgerechten Unterbewertung führen. Die Bodenrichtwerte sind aus diesem Grund im Nahbereich - bis 600 m Abstand - zur nächstgelegenen Zone mit einem Zuschlag zu versehen. Die Höhe des Zuschlags ist abhängig von der Differenz der Bodenrichtwerte und der Entfernung zum Rand der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone im eigenen Gemeindegebiet.

Die Anpassung erfolgt nach der Formel:  $x = a + \underbrace{\{(b - a) \times [1 - 0,4 \times (c/100\text{m})^{1/2}]\}}_{\text{Zuschlag}}$

Handschriftliche Schreibweise:

$$x = a + \left[ (b-a) \cdot \left( 1 - 0,4 \cdot \sqrt{\frac{c}{100\text{m}}} \right) \right]$$

Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel oder Tabellenwert)

x = angepasster Bodenrichtwert

a = Bodenrichtwert der Außenbereichszone

b = Bodenrichtwert der nächstgelegenen Zone mit Wohn-, Mischnutzung im selben Gemeindegebiet innerhalb eines Radius von max. 600 m

c = Entfernung in Luftlinie von Gebäudemitte der Hauptnutzung zum Rand der Zone „b“ in Meter.

Fallbeispiele mit Zeichnungen finden Sie im Anhang.

Die Höhe der Zuschläge zum Bodenrichtwert der Außenbereichszone in Abhängigkeit von der Bodenrichtwertdifferenz (b-a) und der Entfernung (c) können folgenden Tabellen entnommen werden. Zwischenwerte können durch lineare Interpolation ermittelt werden.

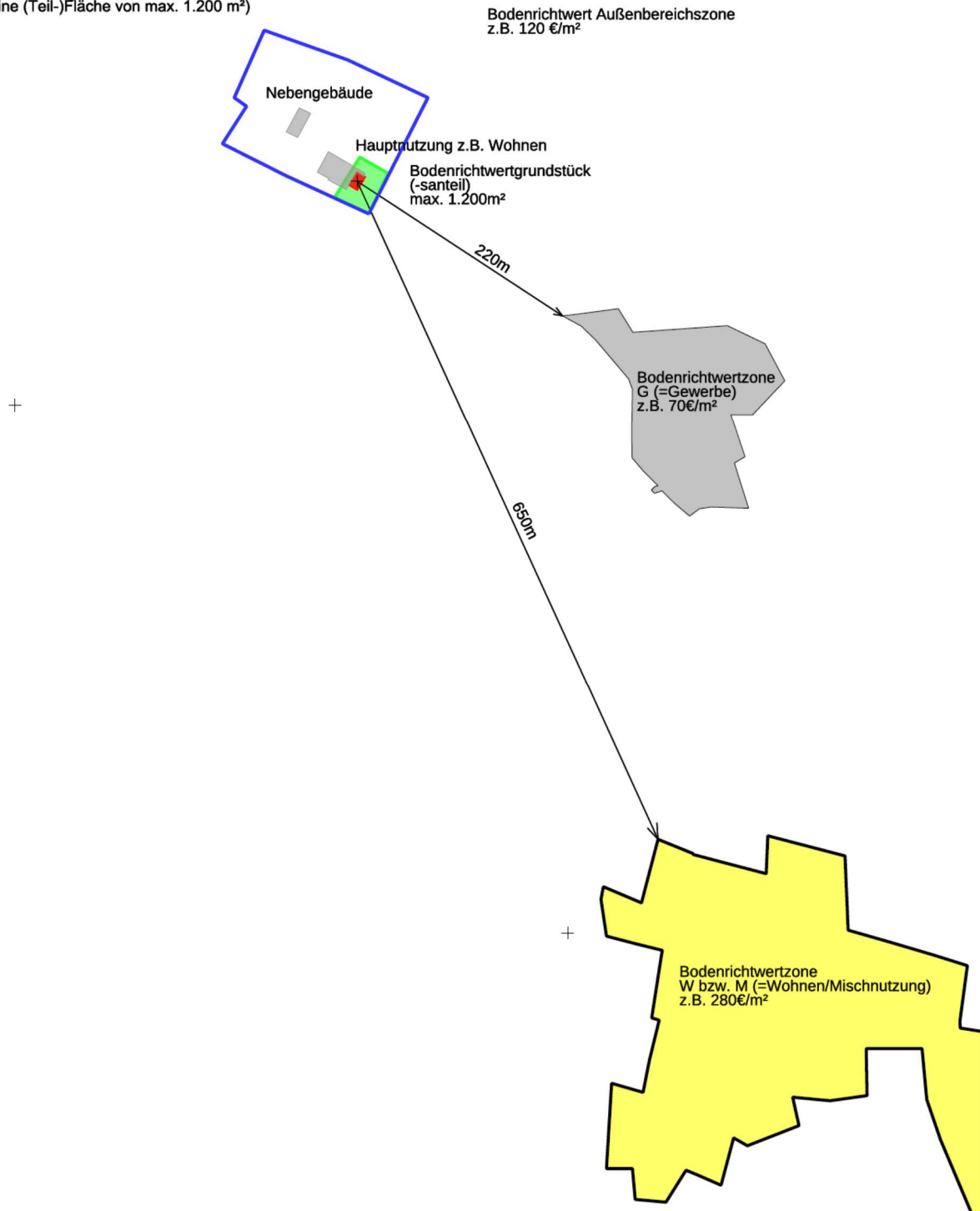
| Zuschlag zum Bodenrichtwert (BRW) der Außenbereichszone im Nahbereich (bis 600m) zu Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) (ohne gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S)) |   |    |    |    |    |     |
|---|---|----|----|----|----|-----|
| Entfernung (c) in m   | Differenz zwischen dem BRW der Bodenrichtwertzone im Nahbereich (Art der Nutzung: W oder M) und dem BRW der Außenbereichszone (b-a) in €/m <sup>2</sup> |    |    |    |    |     |
|   | 10  | 30 | 50 | 70 | 90 | 110 |
| 25 m  | 8   | 24 | 40 | 56 | 72 | 88  |
| 50 m  | 7   | 22 | 36 | 50 | 65 | 79  |
| 75 m  | 7   | 20 | 33 | 46 | 59 | 72  |
| 100 m   | 6   | 18 | 30 | 42 | 54 | 66  |
| 150 m   | 5   | 15 | 26 | 36 | 46 | 56  |
| 200 m   | 4   | 13 | 22 | 30 | 39 | 48  |
| 300 m   | 3   | 9  | 15 | 22 | 28 | 34  |
| 400 m   | 2   | 6  | 10 | 14 | 18 | 22  |
| 500 m   | 1   | 3  | 5  | 7  | 10 | 12  |
| 600 m   | 0   | 1  | 1  | 1  | 2  | 2   |

| Entfernung<br>(c) in m | Differenz zwischen dem BRW der Bodenrichtwertzone im Nahbereich (Art der Nutzung: W oder M) und dem BRW der Außenbereichszone<br>(b-a) in €/m <sup>2</sup> |     |     |     |     |     |
|------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|
|                        | 130  | 150 | 170 | 190 | 210 | 230 |
| 25 m                   | 104  | 120 | 136 | 152 | 168 | 184 |
| 50 m                   | 93   | 108 | 122 | 136 | 151 | 165 |
| 75 m                   | 85   | 98  | 111 | 124 | 137 | 150 |
| 100 m                  | 78   | 90  | 102 | 114 | 126 | 138 |
| 150 m                  | 66   | 77  | 87  | 97  | 107 | 117 |
| 200 m                  | 56   | 65  | 74  | 83  | 91  | 100 |
| 300 m                  | 40   | 46  | 52  | 58  | 65  | 71  |
| 400 m                  | 26   | 30  | 34  | 38  | 42  | 46  |
| 500 m                  | 14   | 16  | 18  | 20  | 22  | 24  |
| 600 m                  | 3  | 3   | 3   | 4   | 4   | 5   |

| Entfernung<br>(c) in m | Differenz zwischen dem BRW der Bodenrichtwertzone im Nahbereich (Art der Nutzung: W oder M) und dem BRW der Außenbereichszone<br>(b-a) in €/m <sup>2</sup> |     |     |     |     |     |
|------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|
|                        | 250  | 270 | 290 | 310 | 330 | 350 |
| 25 m                   | 200  | 216 | 232 | 248 | 264 | 280 |
| 50 m                   | 179  | 194 | 208 | 222 | 237 | 251 |
| 75 m                   | 163  | 176 | 190 | 203 | 216 | 229 |
| 100 m                  | 150  | 162 | 174 | 186 | 198 | 210 |
| 150 m                  | 128  | 138 | 148 | 158 | 168 | 179 |
| 200 m                  | 109  | 117 | 126 | 135 | 143 | 152 |
| 300 m                  | 77   | 83  | 89  | 95  | 101 | 108 |
| 400 m                  | 50   | 54  | 58  | 62  | 66  | 70  |
| 500 m                  | 26   | 29  | 31  | 33  | 35  | 37  |
| 600 m                  | 5  | 5   | 6   | 6   | 7   | 7   |

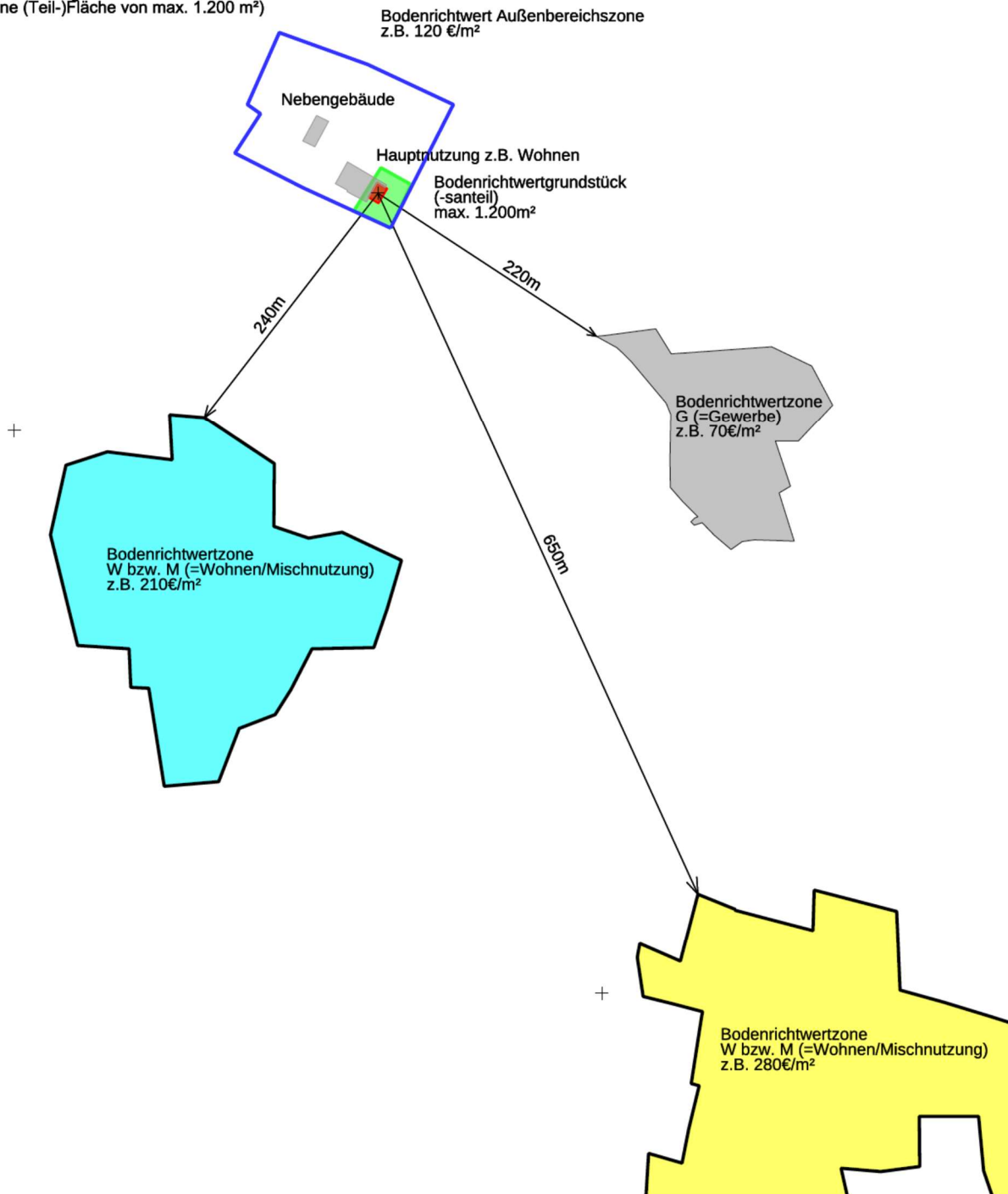
| Entfernung<br>(c) in m | Differenz zwischen dem BRW der Bodenrichtwertzone im Nahbereich (Art der Nutzung: W oder M) und dem BRW der Außenbereichszone<br>(b-a) in €/m <sup>2</sup> |     |     |     |     |     |
|------------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|
|                        | 370  | 390 | 410 | 430 | 450 | 470 |
| 25 m                   | 296  | 312 | 328 | 344 | 360 | 376 |
| 50 m                   | 265  | 280 | 294 | 308 | 323 | 337 |
| 75 m                   | 242  | 255 | 268 | 281 | 294 | 307 |
| 100 m                  | 222  | 234 | 246 | 258 | 270 | 282 |
| 150 m                  | 189  | 199 | 209 | 219 | 230 | 240 |
| 200 m                  | 161  | 169 | 178 | 187 | 195 | 204 |
| 300 m                  | 114  | 120 | 126 | 132 | 138 | 144 |
| 400 m                  | 74   | 78  | 82  | 86  | 90  | 94  |
| 500 m                  | 39   | 41  | 43  | 45  | 48  | 50  |
| 600 m                  | 7  | 8   | 8   | 9   | 9   | 9   |

Beispiel 1:  
Keine Anpassung des Bodenrichtwerts der Außenbereichszone  
- Abstand zur nächsten Bodenrichtwertzone mit Wohnen bzw. Mischnutzung >600m  
(Anwendung des Bodenrichtwerts auf eine (Teil-)Fläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>)



Beispiel 1:  
Keine Anpassung des Bodenrichtwerts für die Außenbereichszone. Der Abstand zur nächstgelegenen Bodenrichtwertzone mit Wohn- bzw. Mischnutzung ist größer 600 m.

Beispiel 2:  
Anpassung des Bodenrichtwerts der Außenbereichszone  
- Abstand zur nächsten Bodenrichtwertzone mit Wohnen bzw. Mischnutzung <600m  
(Anwendung des Bodenrichtwerts auf eine (Teil-)Fläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>)



Beispiel 2: Anpassung des Bodenrichtwerts der Außenbereichszone

$$a = 120 \text{ €/m}^2$$

$$b = 210 \text{ €/m}^2$$

$$c = 240 \text{ m}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{(210 \text{ €/m}^2 - 120 \text{ €/m}^2) \times [1 - 0,4 \times (240\text{m}/100\text{m})^{1/2}]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,4 \times (2,4)^{1/2}]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,4 \times 1,5492]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,6197]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times 0,3803\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + 34 \text{ €/m}^2 = 154 \text{ €/m}^2$$