

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

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).

Die Bodenrichtwertdefinitionen wurden zum Stichtag 01.01.2022 ergänzt, es sind nun für alle Bodenrichtwerte neben der Art der Nutzung auch die „Ergänzung zur Art“ der Nutzung definiert. Die Kombination beider Definitionen (z.B. W-EFH) 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:

Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Richtwertnorm (=Ergänzung zur Art der Nutzung)						
Richtwertnorm (= Ergänzung zur Art der Nutzung)	Bewertungsobjekt					
	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH	MFH/WGH (3-6WE)	MFH /WGH (>6WE)	BH/GH BGH
W- EFH	#	+10%	+20%	+15%	+35%	+35%
W- MFH	-15%	-5%	+5%	#	+20%	+20%
M- EFH	#	+10%	+20%	+15%	+35%	+35%
M- WGH	-15%	-5%	+5%	#	+20%	+20%
Erläuterung						
Richtwertnorm	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend				
	MFH	Mehrfamilienhäuser, 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.				
	PL	Produktion- und Logistik				
	LAD	Läden (eingeschossig)				
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				
	BH	Bürohäuser				
	GH	Geschäftshäuser				
	BGH	Büro- und Geschäftshäuser				

Anmerkung zu den Bodenrichtwerten für Außenbereichslagen:

Der Gutachterausschuss hat flächendeckende Bodenrichtwerte für den Außenbereich abgeleitet. Als Richtwertnorm für die Außenbereichszonen wurde das freistehende Einfamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.200 m² bestimmt.

Die Grundstückseigenschaften der Außenbereichsgrundstücke sind sehr vielfältig und unterschiedlich. Je nach Lage, Besonnung, Infrastruktur und Entfernung zum nächsten Ortsteil ist mit großen Wertunterschieden zu rechnen. Korrekturwerte für Wertunterschiede von Außenbereichsgrundstücken müssen noch ermittelt werden und stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

Für die Bodenrichtwertfestsetzung zum Stichtag 31.12.2020 wurden Anpassungen im Nahbereich (bis zu 600 m) der höherwertigen Zonen nach u.a. Formel beschlossen. Der Gutachterausschuss beurteilt diese Anpassung auch zum Stichtag 01.01.2022 als sachlich richtig, will aber bis zum Zeitpunkt, da alle übrigen Korrekturwerte für Lage, Besonnung und Infrastruktur vorliegen, die Anpassung nicht mehr als Festsetzung, sondern nur noch als Empfehlung veröffentlichen.

Empfehlung für die Anpassung von Bodenrichtwerten im Nahbereich:

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: $x = a + \underbrace{\{(b - a) \times [1 - 0,4 \times (c/100\text{m})^{1/2}]\}}_{\text{Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel)}}$

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)

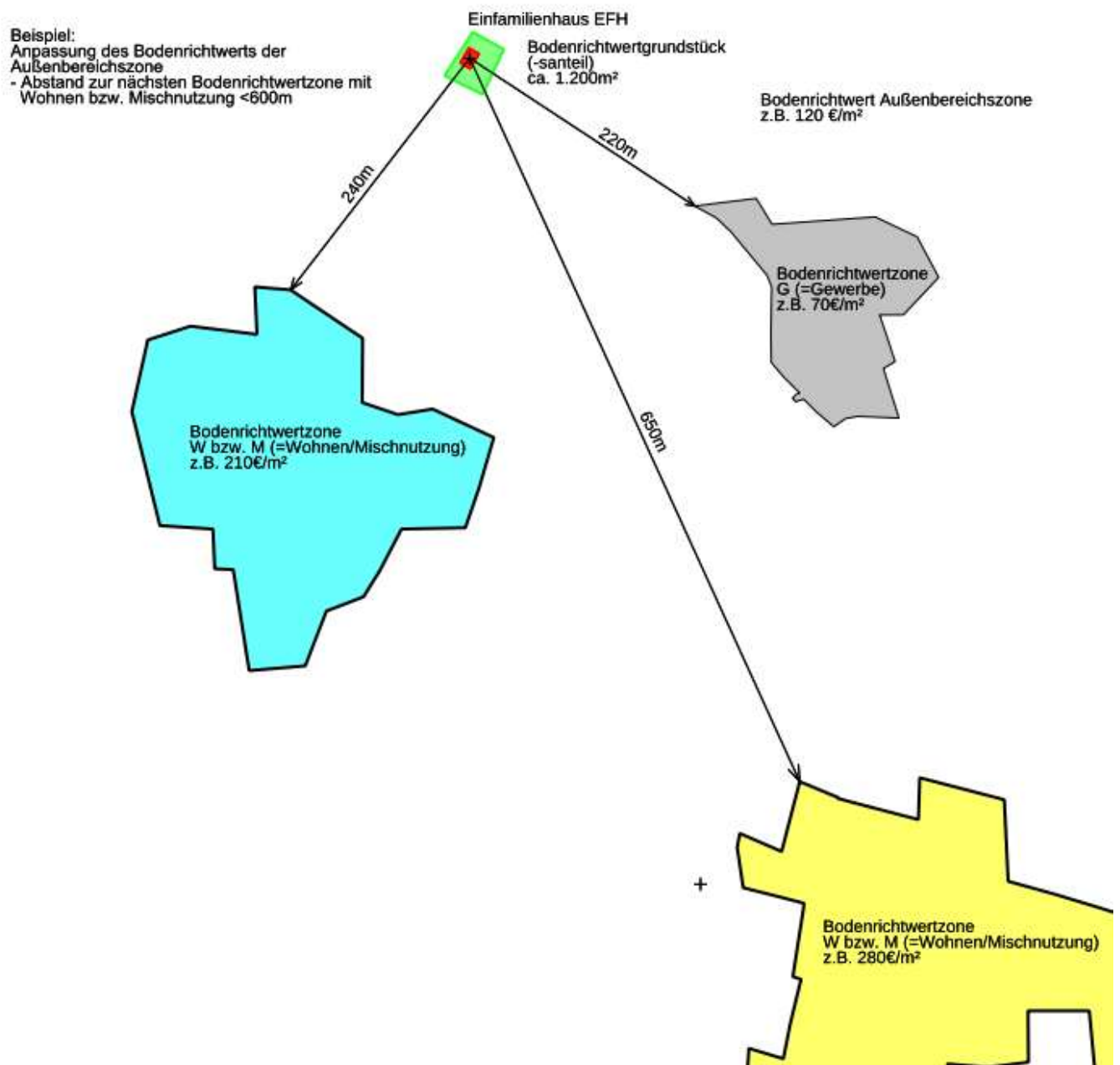
x = angepasster Bodenrichtwert

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.

Fallbeispiel für die Anpassung des Bodenrichtwerts mit Zeichnungen:



Beispiel: Anpassung des Bodenrichtwerts der Außenbereichszone

$$a = 120 \text{ €/m}^2$$

$$b = 210 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

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

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

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

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