

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:

Korrekturfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Richtwertnorm (=Ergänzung zur Art der Nutzung)						
Richtwertnorm (= Ergänzung zur 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 m² 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: $x = a + \underbrace{\{(b - a) \times [1 - 0,4 \times (c/100m)^{1/2}]\}}_{\text{Zuschlag}}$

Handschriftliche Schreibweise:

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

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.

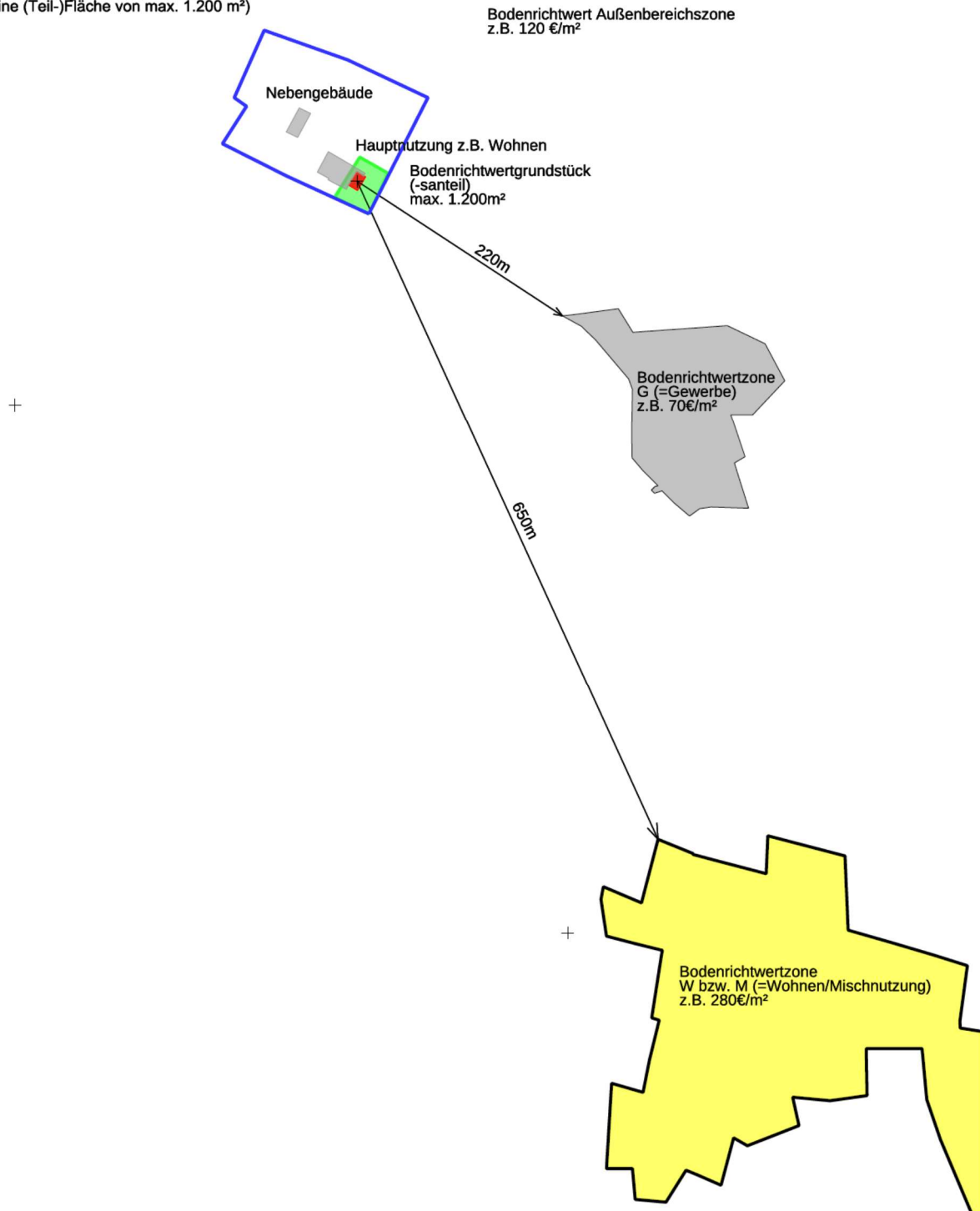
Zuschlag zum Bodenrichtwert (BRW) der Außenbereichszone im Nahbereich (bis 600m) zu Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen (W) oder gemischte Bauflächen (M) (ohne gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S))						
Entfernung (c) in m	Differenz zwischen dem BRW der Bodenrichtwertzone im Nahbereich (Art der Nutzung: W oder M) und dem BRW der Außenbereichszone (b-a) in €/m ²					
	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 (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 ²					
	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 (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 ²					
	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

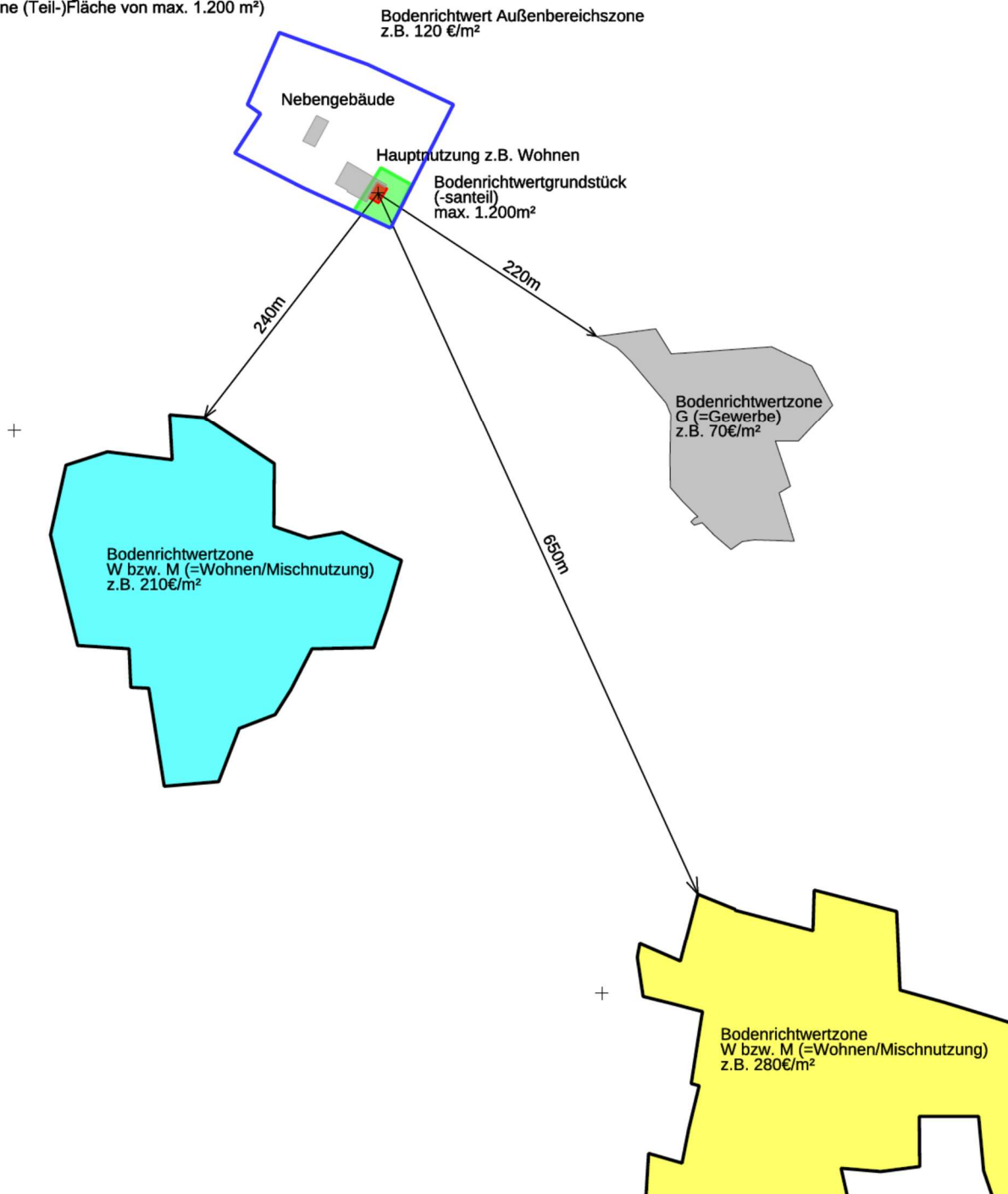
Entfernung (c) in m	Differenz zwischen dem BRW der Bodenrichtwertzone im Nahbereich (Art der Nutzung: W oder M) und dem BRW der Außenbereichszone (b-a) in €/m ²					
	370	390	410	430	450	470
25 m	296	312	328	344	360	376
50 m	265	280	294	308	323	337
75 m	242	255	268	281	294	307
100 m	222	234	246	258	270	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 m²)



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 m²)



Beispiel 2: Anpassung des Bodenrichtwerts der Außenbereichszone

$$a = 120 \text{ €/m}^2$$

$$b = 210 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

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

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

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

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