

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Ebersberg



Erläuterungen zu den Richtwerten zum 01.01.2022

Allgemeine Informationen:

- (1) Die Bodenrichtwerte werden nach § 196 BauGB und ab 01.01.2022 nach den §§ 13 bis 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch den Gutachterausschuss für Grundstücke im Bereich des Landkreises Ebersberg ermittelt.
Bisher erfolgte dies zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl gem. § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV).
Ausnahmsweise können auch zu anderen Stichtagen Bodenrichtwerte ermittelt werden. So wurden für die Erbschafts- und Schenkungssteuer Bodenrichtwerte zum 01.01.1996 ermittelt, die entsprechend den Vorgaben der Finanzbehörden für Erbfälle und Schenkungen, die bis zum 31.12.2006 eingetreten sind, gelten. Ab 01.01.2007 gelten auch für diese Berechnungen die aktuellen Richtwerte.
Aufgrund der Festlegung des Hauptfeststellungszeitpunktes der Finanzbehörden auf den 01.01.2022 wurden die Richtwerte abweichend vom Zwei-Jahres-Rhythmus zum 01.01.2022 erneut festgestellt.
- (2) Gemäß § 193 Abs. 5 i. V. mit § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ebersberg die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Gutachterausschussverordnung vom 05.04.2005 (GVBl 2005, S. 88), zuletzt geändert am 26.03.2019 (GVBl S. 98), und den Bestimmungen der §§ 13 bis 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die Verkaufsfälle des Jahres 2021, hilfsweise des Jahres 2020, herangezogen.
- (3) Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.
- (4) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (5) Die neuen Richtwerte wurden nach der ImmoWertV und soweit erforderlich nach den Vorgaben der bisherigen Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie - BRW-RL) ermittelt. Die BRW-RL wurde zum 31.12.2021 aufgehoben, kann aber noch hilfsweise herangezogen werden, da die Ausführungsverordnung zur ImmoWertV zum Zeitpunkt der Richtwertwertfeststellung noch nicht in Kraft getreten ist.
- (6) Vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg werden derzeit keine Bodenrichtwerte für Rohbauland, Bauerwartungsland sowie Gemeinbedarfsflächen ermittelt.

(7) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
Eigene Richtwerte für bebaute Grundstücke können nicht festgestellt werden, da im Gutachterausschuss der Gebäudewertanteil am Gesamtkaufpreis nicht ermittelt werden kann. Konnte aus den Verträgen mit Bebauung entnommen werden, dass der Altbestand abgetragen werden soll, wurden die Verträge als unbebaute Grundstücke eingestuft und der Kaufpreis durch zu erwartende Abbruchkosten berichtigt.

(8) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

(9) Dem Richtwert ist eine Nutzungsart zugewiesen. Hierbei handelt es sich um die vorherrschende Nutzung.
Seit 2018 werden deckungsgleiche Zonen zusätzlich zur vorherrschenden Nutzung mit einem Gewerbebewertung ausgewiesen. Dieser Richtwert gilt ausschließlich für **Gewerbe ohne Wohnen**, dessen Grundstück baurechtlich keiner anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Andere Nutzungen, die dem Richtwert nicht entsprechen, können in dem entsprechenden Richtwertgebiet vorhanden sein.
Insbesondere beinhalten die Richtwertzonen teilweise Gemeinbedarfsflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Richtwert nicht für Gemeinbedarfsflächen gültig ist, da dieser Wert vom Richtwert abweichen kann.
Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den Zonen der Gewerbegebiete teilweise Logistikunternehmen mit enthalten sind, für die keine eigenen Richtwerte bzw. Richtwertzonen gebildet werden konnten (z.B. großflächiger Einzelhandel, Sondergebiete).

Für **Geschosswohnungsbau** im Bereich der Richtwertzonen ist kein eigener Richtwert gebildet worden, da sich aufgrund der geringen Datenlage keine Tendenz feststellen lässt. Bei der Vorbereitung zur Richtwertermittlung zum 31.12.2020 wurden bezogen auf eine wGFZ 1,0 Preise zwischen -22,56 % bis +69 % unter/ über dem Richtwert festgestellt. Richtwerte wurden daher nicht beschlossen. Zur Richtwertfestsetzung 01.01.2022 wurden die Preise 2021 nicht neu untersucht.

(10) Für lärmbelastete Lagen in der 1. Bauzeile an der Bahn, bzw. an stark frequentierten Straßen wurden eigene Richtwerte ermittelt.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein in unmittelbar hinter der 1. Bauzeile liegendes Objekt vom Richtwert für Wohnbauflächen in nichtbelasteten Lagen abweichen kann. Es wurde jedoch festgestellt, dass diese Objekte den Richtwert für die 1. Bauzeile in lärmbelasteten Lagen übersteigen.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken die unmittelbar an der Bahnstrecke München-Rosenheim liegen und für die kein eigener Richtwert ermittelt wurde, ein Abzug von 20 % bis 25 % vom Richtwert angenommen werden kann.

(11) Bei der Ermittlung von Richtwerten bleiben Verträge, die im sog. Einheimischenmodell geschlossen wurden, außer Betracht. Die hier gezahlten - meist deutlich unter dem üblichen Marktpreis liegenden - Kaufpreise können nicht dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr zugeordnet werden.

Richtwerte, denen eine niedrigere GFZ als 0,4 zugewiesen wurde, sind ausschließlich in Zonen vorhanden, in denen der Bebauungsplan eine niedrigere GFZ festsetzt. Eine Umrechnung nach o.g. Tabelle der WertR erfolgt nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die wGFZ beim Erwerb für Geschosswohnungsbau in der Regel nicht maßgeblich ist. Ebenso spielt die wGFZ insbesondere in ländlichen Lagen eine untergeordnete Rolle, dies gilt besonders auch für Grundstücke im Außenbereich.

Faktoren im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer ergeben sich auch aus den Erbschaftssteuerrichtlinien 2019 i.V.m. § 179 Bewertungsgesetz (H B 179.2 - Abweichende Geschossflächenzahl -).

- (17) Die ermittelten Richtwerte enthalten die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, sowie die Anschlusskosten und Beiträge nach Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (z.B. Wasser, Kanal), wobei jedoch Endabrechnungen nicht berücksichtigt wurden. Es wird von einer „offenen Bauweise“ nach § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ausgegangen.
- (18) Für die **landwirtschaftlichen Grundstücke** wurden Richtwerte für Ackerland und Grünland ermittelt. Aufgrund der Anzahl der Kaufpreise konnten insgesamt 4 Zonen mit ähnlichem Kaufpreisverhalten festgestellt werden. Die Feststellung des Richtwertes basiert auf der Auswertung aller Kaufverträge innerhalb der Zonen. Ergänzend zu den landwirtschaftlichen Richtwerten wird die durchschnittliche Ackerzahl bzw. Grünlandzahl (Ertragsmesszahl je ar = EMZ/ar) aus den herangezogenen Kauffällen angegeben. Bei der Richtwertauswertung konnte nur eine sehr geringe Abhängigkeit der Bodengüte festgestellt werden. Bei größeren Abweichungen der Bodengüte von +/- 15 können nach gutachterlichem Sachverstand Anpassungen vorgenommen werden, Umrechnungskoeffizienten konnten nicht ermittelt werden.

Definition Landwirtschaft

Bei den Landwirtschaftsflächen im Außenbereich handelt es sich um Kulturboden, auf dem entweder Ackerbau betrieben werden kann oder der als Grünland zur Verfügung steht.

Ackerland

Als Ackerland bezeichnet man landwirtschaftlich genutzten Boden, der mit unterschiedlichen Pflanzenkulturen (Feldfrüchten) bestellt und regelmäßig mit Ackergeräten (z.B. zum Pflügen) bearbeitet wird. Es handelt sich um Flächen, auf denen Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Ölsaaten, Handelsgewächse und Futterpflanzen angebaut werden.

Grünland

Grünland sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen überwiegend Gräser und/oder krautige (nicht verholzende) Pflanzen angebaut werden. Es handelt sich um Grasflächen, die mehrmals im Jahr gemäht oder beweidet werden.

- (19) Für **Waldflächen** wurden keine Richtwerte festgestellt.

Anhaltswert für Waldflächen des Landkreises Ebersberg zum 01.01.2022, ermittelt aus der Kaufpreissammlung 2021 in €/m²:

Landkreis Gesamt	von - bis	Mittelwert Euro	Mittelwert Flächenumsatz
17 Kauffälle	3,83 – 14,76	8,93 €/m ²	16.734 m ²

Berücksichtigt sind alle Verkäufe ab einer Fläche von 2500 m² im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Eine Auflistung pro Gemeinde ist aufgrund der geringen Datenmenge nicht möglich.

Anhaltswerte stellen keine Richtwerte dar. Es ist lediglich die Spanne der bezahlten Kaufpreise aufgelistet und der arithmetische Mittelwert errechnet, ohne die Verträge näher auszuwerten.

Hinweis:

Die Kaufpreise basieren auf Waldgrundstücken mit Bestockung.

Das Landesamt für Steuern berücksichtigt derzeit für den reinen Bodenwert ohne Bestockung 45% des Kaufpreises.

Eine Untersuchung von Herrn Armin Offer (Landesbetrieb HessenForst) hatte 2018 einen Bodenwertanteil von 35 % des Kaufpreises ergeben (veröffentlicht in Grundstückswert und Grundstücksmarkt –GUG- 4, 2018)

Da Bodenrichtwerte ohne Bestockung ausgewiesen werden müssen, hat der Gutachterausschuss aufgrund der geringen Datenlage davon abgesehen, einen Richtwert zu bilden.

Hinweise zur Richtwertermittlung 01.01.2022:

Im Rahmen der Vorbereitung zur Richtwertermittlung wurden die Richtwerte und die Kaufpreisentwicklung der **Gewerbegrundstücke** ab 2019 **landkreisweit** näher betrachtet.

Festzustellen war, dass die Kaufpreise dort, wo ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr festzustellen ist und die Preise nicht durch die Kommune (Stadt/Markt/Gemeinde) festgelegt bzw. subventioniert werden, erheblich von den bisher festgestellten Richtwerten abweichen. Die Tendenz war bisher schon gegeben, hat sich aber im Jahr 2021 erneut verfestigt. Bei der Richtwertfeststellung zum 01.01.2022 wurde daher beschlossen, dass bei der Festlegung der Richtwerte die Preise, bei denen eine Kommune bei der Preisgestaltung beteiligt ist, künftig außer Betracht bleiben, um den regulären Kaufmarkt konkreter darzustellen.

Aus diesem Grund sind die neuen Gewerberichtwerte vor allem in den Gewerbegebieten größtenteils erheblich erhöht worden.

Information zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht erhält Angaben zu den Umsätzen, die sich aus der Kaufpreissammlung ergeben und Informationen über die Entwicklung des Verkaufsmarktes. Die Marktberichte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr bestellt oder im Internet unter www.boris-bayern.de abgerufen werden.

Weitere Hinweise

Die Bodenrichtwerte wurden in den Sitzungen des Gutachterausschusses vom 03.05. - 05.05.2022 festgestellt.

Die zum Stichtag 01.01.2022 festgestellten Werte gelten ab 01.01.2022.

Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Geobasisdaten geführt.

Die Zusammenfassung der Richtwerte aller Gemeinden des Landkreises liegt zusammen mit den Richtwertkarten in pdf-Fassung vor und kann bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss kostenpflichtig bezogen werden.

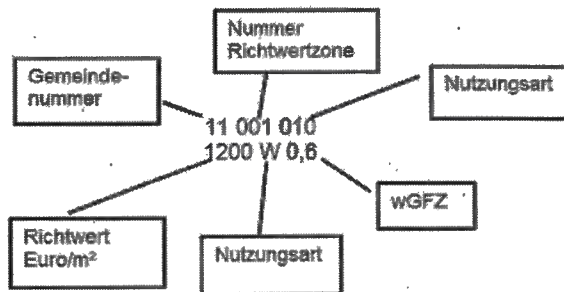
Erläuterungen zu den weiteren Angaben der Richtwerte

- ebf. = erschließungsbeitragsfrei (mit Erschließungskosten nach BauGB und Berücksichtigung der Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal, ggf. konnte die Endabrechnung nicht berücksichtigt werden)
- oe. = ortsüblich erschlossen = ohne Kanalanschluss
- ebpf. = erschließungsbeitragspflichtig (ohne Erschließungskosten nach BauGB und Berücksichtigung der Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal)
- W = Wohngebiet
- M = gemischte Bauflächen (Dorfgebiet oder Mischgebiet)
- G = Gewerbegebiet
- hG = höherwertiges Gewerbe
- WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl
- EMZ = Ertragsmesszahl

Information zu den Angaben in der Richtwertkarte 2022:

Beispiel:

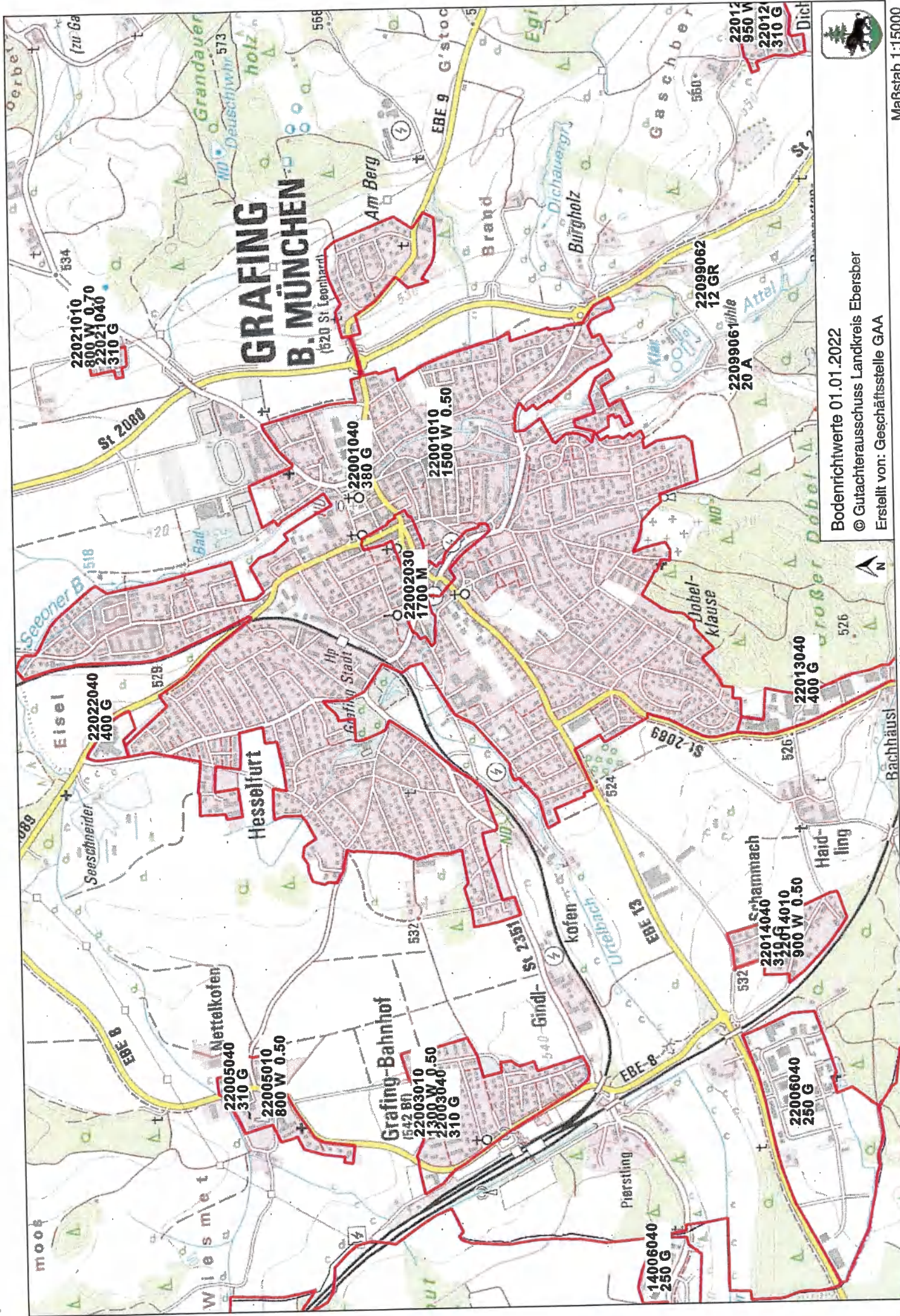
11001010
1200 W 0,6



Zur Erstellung der Richtwertkarten wurden Angaben aus den Karten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

Die Vervielfältigung des Kartenmaterials ist nicht gestattet.

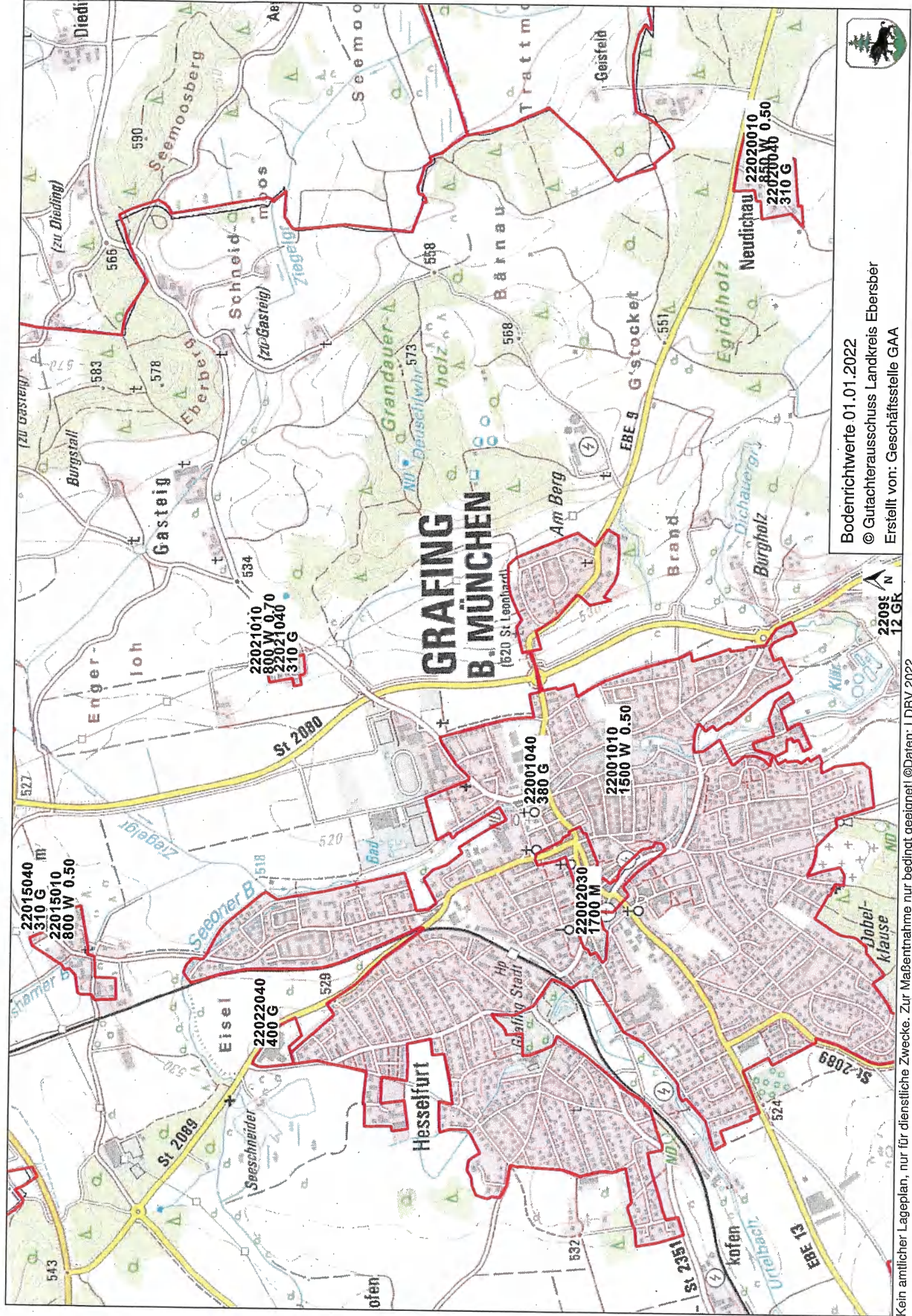
Die Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung sowie Einspeisung in eigene Datenbanksysteme und Veröffentlichung ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.



Bodenrichtwerte 01.01.2022
 © Gutachterausschuss Landkreis Ebersberg
 Erstellt von: Geschäftsstelle GAA

Maßstab 1:15000

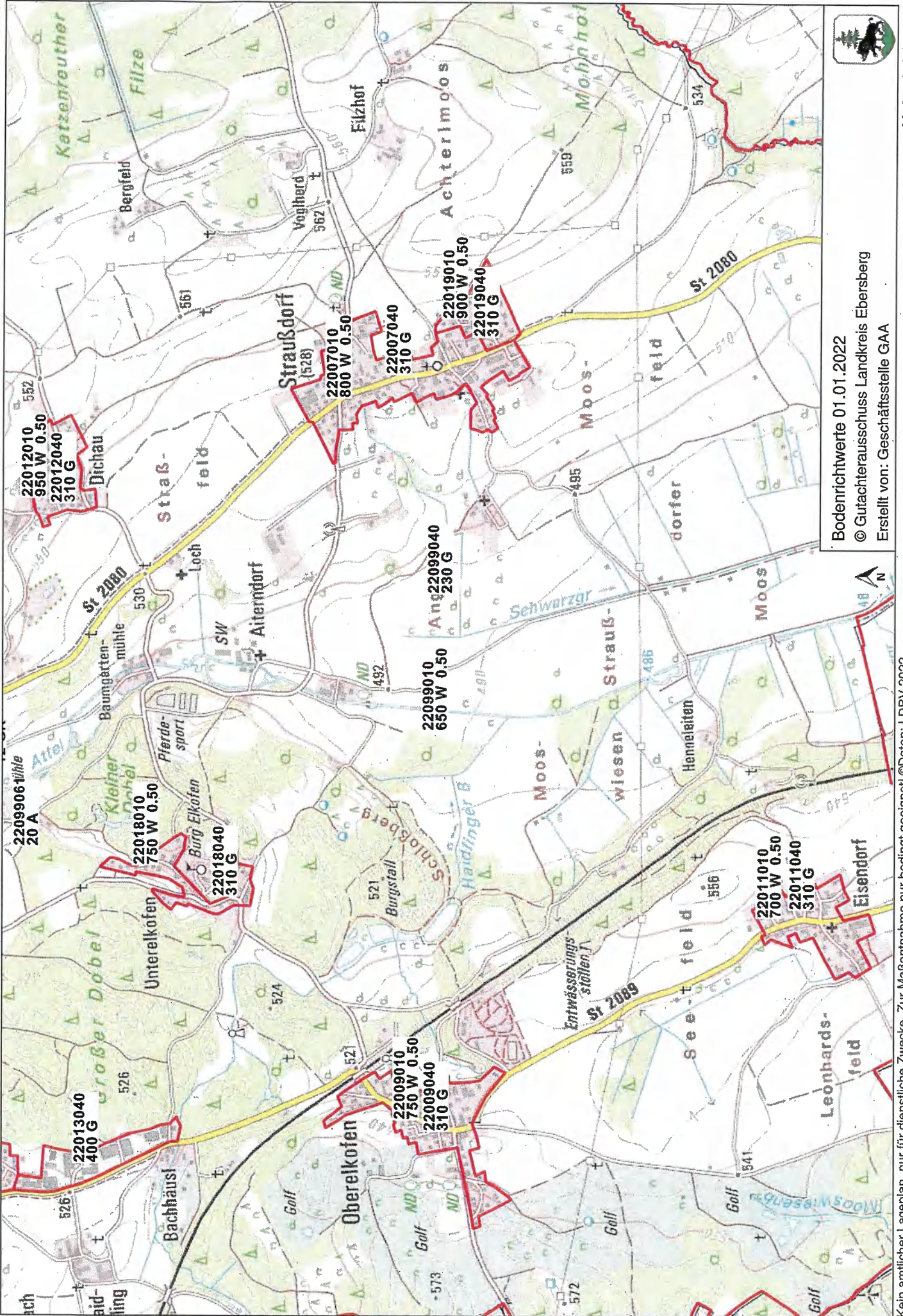
Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022



Bodenrichtwerte 01.01.2022
 © Gutachterausschuss Landkreis Ebersber
 Erstellt von: Geschäftsstelle GAA

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2022

Maßstab 1:15000



Bodenrichtwerte 01.01.2022
 © Gutachterausschuss Landkreis Ebersberg
 Erstellt von: Geschäftsstelle GAA



Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Zonen-Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	BRW 2022 €/m ²	WGfZ 2022	Erschlie- ßung	Art der Nutzung	Acker- zahl	Grün- land- zahl	Bemerkung
22001010	Grafring b. München	Grafring-Stadt W	1.500	0,50	ebf.	W			Gesonderter Richtwert gilt für die 1. Bauzeile an der Rosenheimer Str. bis Abzw. Mühlenstr., Münchener Str., Glonner Str., Aiblinger Str., Rotter Str., Bahnhofstr. bis Abzw. Bernauer Str. mit 1.350 €/m ²
22001040	Grafring b. München	Grafring-Stadt G	380		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22002030	Grafring b. München	Grafring Innenstadt	1.700		ebf.	M			Mischnutzung, kerngebietsähnliche Bebauung
22003010	Grafring b. München	Grafring-Bahnhof W	1.300	0,50	ebf.	W			Gesonderter Richtwert gilt für die 1. Bauzeile an der Hauptstr./Ecke Ebersberger Str. mit 1.000 €/m ²
22003040	Grafring b. München	Grafring-Bahnhof G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22005010	Grafring b. München	Nettelkofen W	800	0,50	ebf.	W			
22005040	Grafring b. München	Nettelkofen G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22006040	Grafring b. München	Gewerbegebiet Schammach	250		ebf.	G			Gewerbegebiet
22007010	Grafring b. München	Straußdorf-Nord W	800	0,50	ebf.	W			
22007040	Grafring b. München	Straußdorf-Nord G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22009010	Grafring b. München	Oberelkofen W	750	0,50	ebf.	W			
22009040	Grafring b. München	Oberelkofen G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22011010	Grafring b. München	Eisendorf W	700	0,50	ebf.	W			
22011040	Grafring b. München	Eisendorf G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22012010	Grafring b. München	Dichau W	950	0,50	ebf.	W			
22012040	Grafring b. München	Dichau G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22013040	Grafring b. München	Gewerbegebiet Haidling hG	400		ebf.	G			höherwertiges Gewerbe, faktisches Kerngebiet
22014010	Grafring b. München	Schammach W	900	0,50	ebf.	W			Gesonderter Richtwert gilt für die 1. Bauzeile an der Bahn mit 700 €/m ²
22014040	Grafring b. München	Schammach G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22015010	Grafring b. München	Wiesham W	800	0,50	ebf.	W			
22015040	Grafring b. München	Wiesham G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22018010	Grafring b. München	Unterekofen W	750	0,50	ebf.	W			
22018040	Grafring b. München	Unterekofen G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22019010	Grafring b. München	Straußdorf-Süd W	900	0,50	ebf.	W			
22019040	Grafring b. München	Straußdorf-Süd G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22020010	Grafring b. München	Neudichau W	850	0,50	ebf.	W			
22020040	Grafring b. München	Neudichau G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22021010	Grafring b. München	Engerloh W	800	0,70	ebf.	W			

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022

Zonen -Nr.	Gemeinde	Bezeichnung	BRW 2022 €/m ²	WGFZ 2022	Erschlie- ßung	Art der Nutzung	Acker- land- zahl	Grün- land- zahl	Bemerkung
22021040	Grafring b. München	Engerloh G	310		ebf.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Ort
22022040	Grafring b. München	Gewerbegebiet nördl. Münchener Str. hG	400		ebf.	G			höhenwertiges Gewerbe
22099010	Grafring b. München	Wohnen im Außenbereich	650	0,50	oe.	W			
22099040	Grafring b. München	Gewerbe im Außenbereich	230		oe.	G			Gewerbe ohne Wohnen im Außenbereich
22099061	Grafring b. München	Ackerland Gemeindebereich	20			A	45		Zone 3
22099062	Grafring b. München	Grünland Gemeindebereich	12			GR		40	Zone 3