

- Bekanntmachung Bürgerbrief 05.07.2024 -

Bekanntgabe der Bodenrichtwerte für unbebautes baureifes Land Bodenrichtwerte für Flächen der Landwirtschaft - Grünland - Stichtag 01.01.2024

Im Vollzug der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem BauGB (i. V. m. Gutachterausschussverordnung – BayGaV) vom 05. April 2005, zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. Mai 2022 (GVBl. S. 246), hat der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Oberallgäu durchschnittliche Lagewerte für erschlossenes, unbebautes baureifes Land und für Flächen der Landwirtschaft - Grünland - (Bodenrichtwerte) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten, die Bodenrichtwertlisten und die Bodenrichtwertkarten liegen im Rathaus (Bauverwaltung, Zimmer 34) in der Zeit vom **15.07.2024 bis 16.08.2024** während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) für jedermann zur öffentlichen Einsicht aus. Die Einsichtnahme ist auch auf der Internetseite der Gemeinde Waltenhofen unter <https://www.waltenhofen.de/aktuelles-gemeinde.html> möglich.

Weitere Auskunft über die Bodenrichtwerte erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen, Oberallgäuer Platz 2, Zimmer-Nr. 2.22 (ehem. Sparkassengebäude), Tel. Nr. 08321/612-471, 612-473 oder 612-489.

Schriftliche Bodenrichtwertauskünfte können im Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS-Bayern“ unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgefragt werden.

Die Gebühren betragen für Einzelauskünfte 25,-- € und für Dauerauskünfte 180,-- €.

Die nächste Bodenrichtwertfestsetzung wird der Gutachterausschuss Oberallgäu zum Stichtag 01.01.2026 vornehmen.

Waltenhofen, 05.07.2024

Stefan Sommer
Erster Bürgermeister

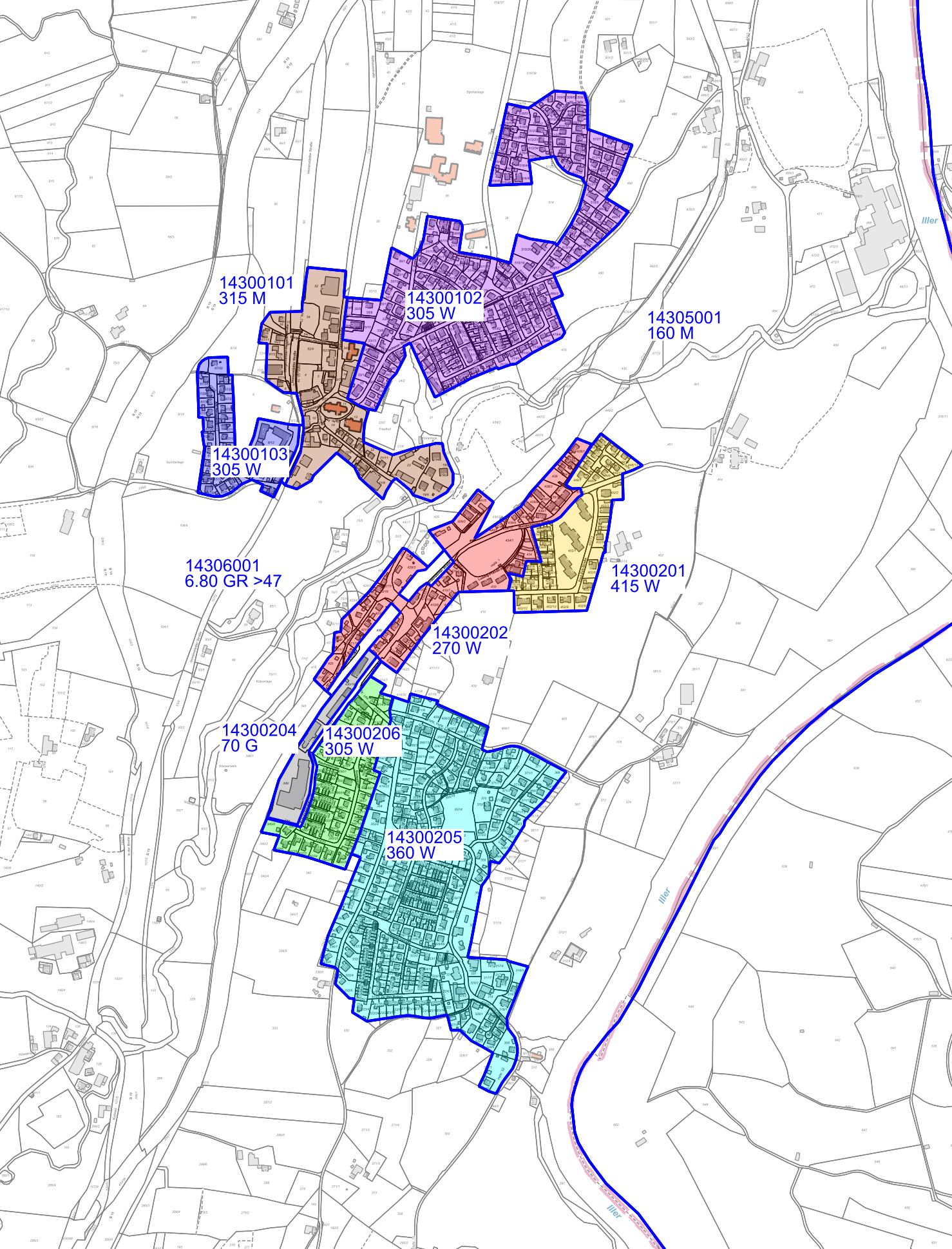
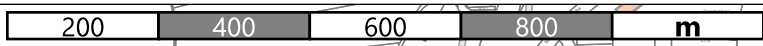
Bodenrichtwertliste
des Landkreises Oberallgäu
für
erschlossenes Bauland (unbebaut)

Stichtag: 01.01.2024

Gemeinde Waltenhofen



Gemeindeteil	Nummer	Bezeichnung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art	Bodenrichtwert	Karte
Waltenhofen	14300101	Ort	M	WGH	315 €/m ²	1
	14300102	Wohngebiet Nord	W	EFH	305 €/m ²	
	14300103	Am Herrenbichl	W	EFH	305 €/m ²	
Rauns	14300201	Rauns Paul-Zoll-Straße	W	MFH	415 €/m ²	1
	14300202	Rauns entlang der Bahnlinie	W	EFH	270 €/m ²	
	14300204	Gewerbegebiet Bahnhofstr.	G	PL	70 €/m ²	
	14300205	Wohngebiete Rauns Süd	W	EFH	360 €/m ²	
	14300206	Wohngebiete Rauns West	W	EFH	305 €/m ²	
Hegge	14300301	Gewerbegebiet Lanzen	G	PL	70 €/m ²	2
	14300303	Gewerbe Parksiedlung Lanzen	G	LAD	105 €/m ²	
	14300304	Plabennecstraße	W	EFH	305 €/m ²	
	14300305	Gewerbe Gewerbestraße	G	PL	70 €/m ²	
	14300306	Hegge östl. der Bahnlinie	W	EFH	305 €/m ²	
	14300307	Georg-Haindl-Str.	M	PL	170 €/m ²	
	14300308	Gewerbegebiet Hegge Nord	G	PL	70 €/m ²	
	14300309	Weiberg	W	EFH	180 €/m ²	
	14300310	Hegge Illerschleife	W	EFH	360 €/m ²	
Oberdorf	14300401	Bergstraße	W	EFH	375 €/m ²	4
	14300402	Oberdorf Ort	W	EFH	330 €/m ²	
Martinszell	14300502	Martinszell Ort	W	EFH	330 €/m ²	4
	14300504	Gewerbegebiet Illerstraße	G	PL	70 €/m ²	
Nieder-sonthofen	14300601	Niederonthofen	M	EFH	305 €/m ²	5
Memhölz	14300701	Memhölz Ort	M	EFH	235 €/m ²	3
	14300702	Memhölz - Maierhofen	M	EFH	235 €/m ²	
Rieggis	14300801	Rieggis	M	EFH	235 €/m ²	5
Häusern	14300901	Häusern	M	EFH	235 €/m ²	4
Greuth	14301001	Greuth	M	EFH	235 €/m ²	3
Herzmanns	14301101	Herzmanns	M	EFH	235 €/m ²	
	14301102	Gewerbe Herzmanns Nord	G	PL	70 €/m ²	
	14301103	Gewerbe Herzmanns Süd	G	PL	70 €/m ²	
Kurzberg	14301201	Kurzberg	M	MFH	325 €/m ²	4
Gersbühl	14301301	Gersbühl	M	EFH	235 €/m ²	2
Außenbereich	14305001	Außenbereichszone	M	EFH	160 €/m ²	
Grünland	14306001	Grünland, Bonität > 47	GR		6,80 €/m ²	



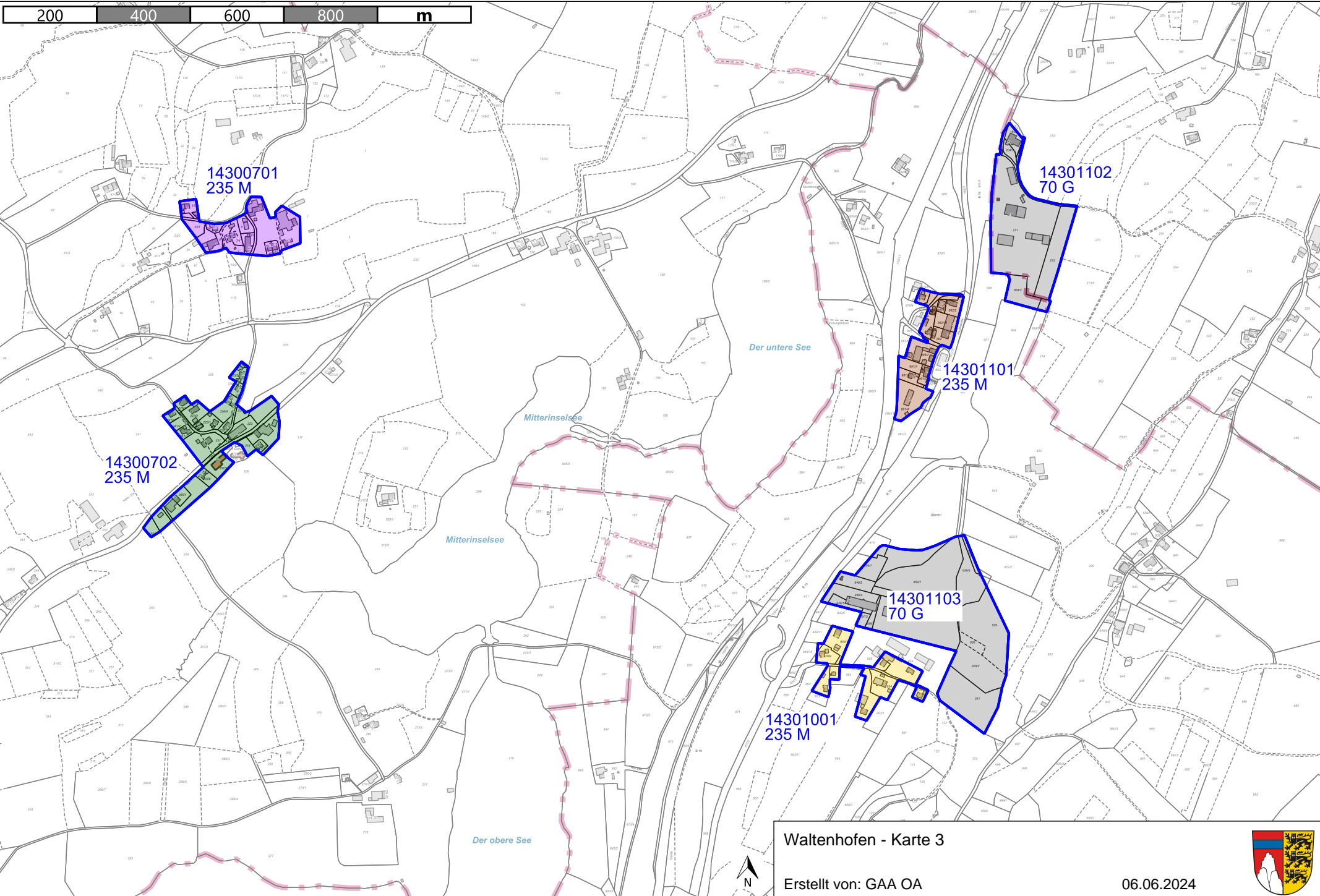
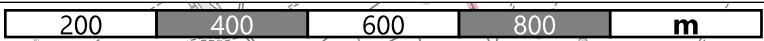
Waltenhofen - Karte 1

Maßstab 1:10000

Erstellt von: GAA OA

06.06.2024





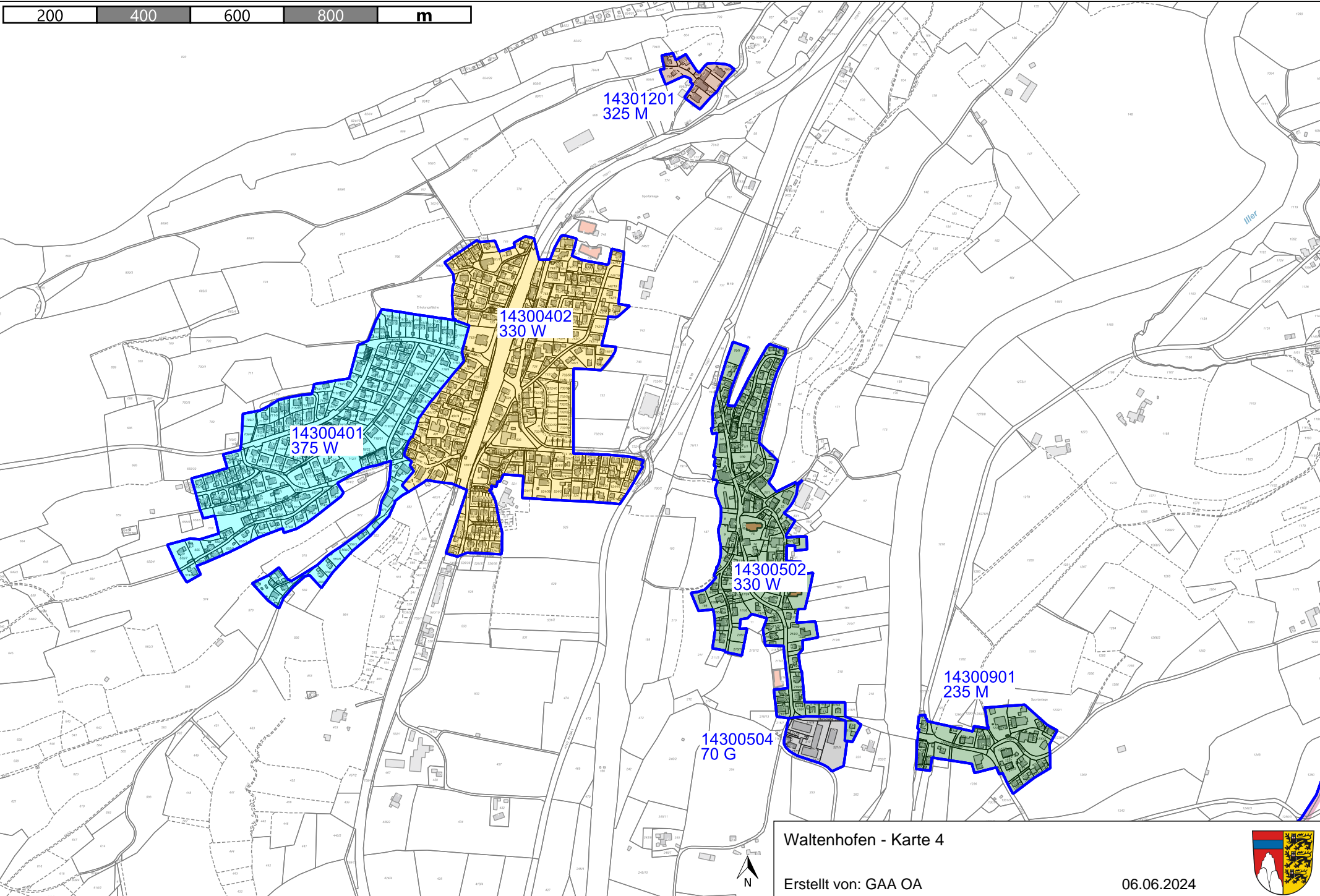
Waltenhofen - Karte 3

Erstellt von: GAA OA

06.06.2024



200 400 600 800 m

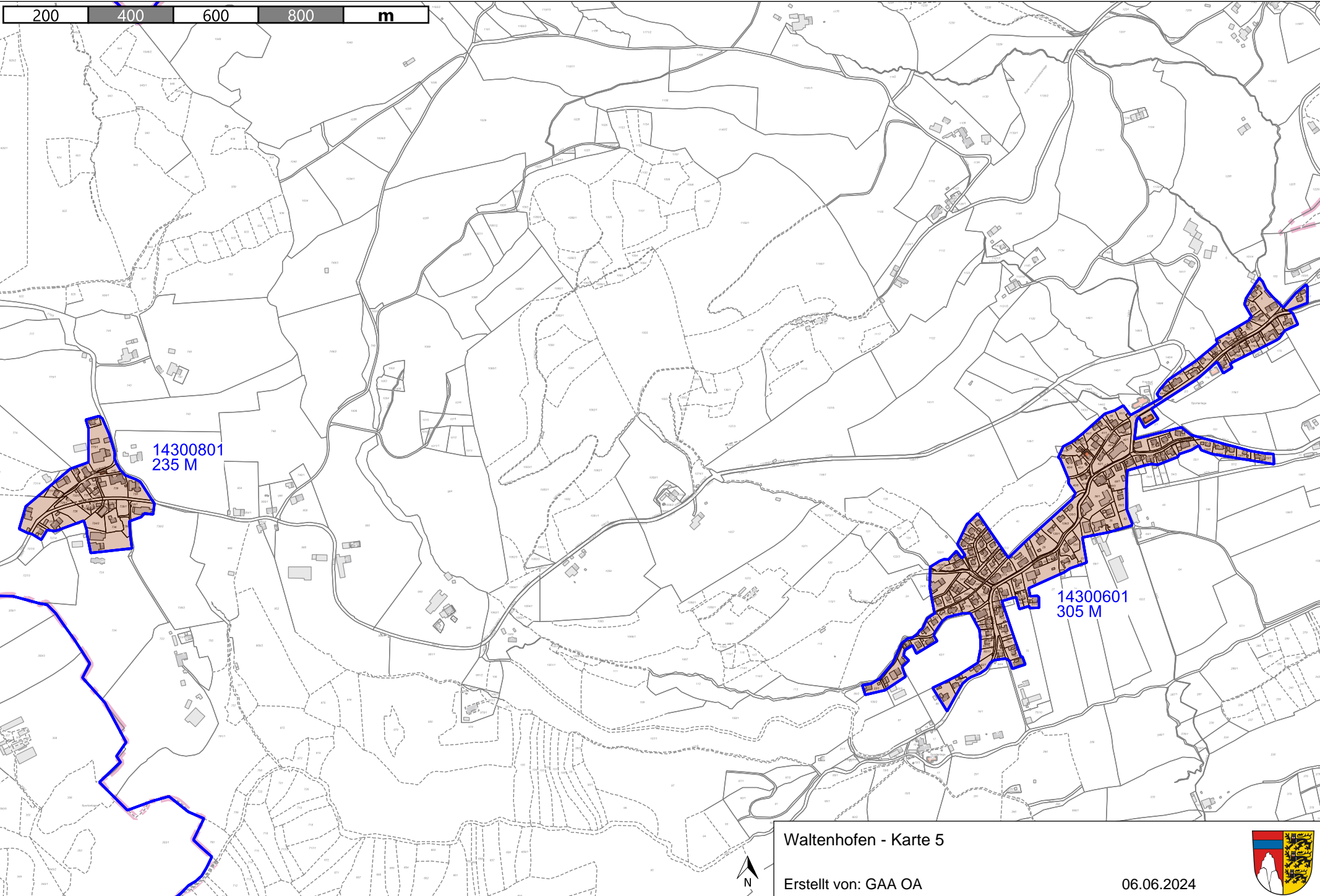
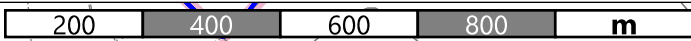


Waltenhofen - Karte 4

Erstellt von: GAA OA

06.06.2024





Waltenhofen - Karte 5

Erstellt von: GAA OA

06.06.2024



Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Oberallgäu hat aufgrund 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 bereits 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 weiterhin 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: $x = a + \underbrace{\{(b - a) \times [1 - 0,4 \times (c/100m)^{1/2}]\}}_{\text{Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel)}}$

Handschriftliche Schreibweise:

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

Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel)

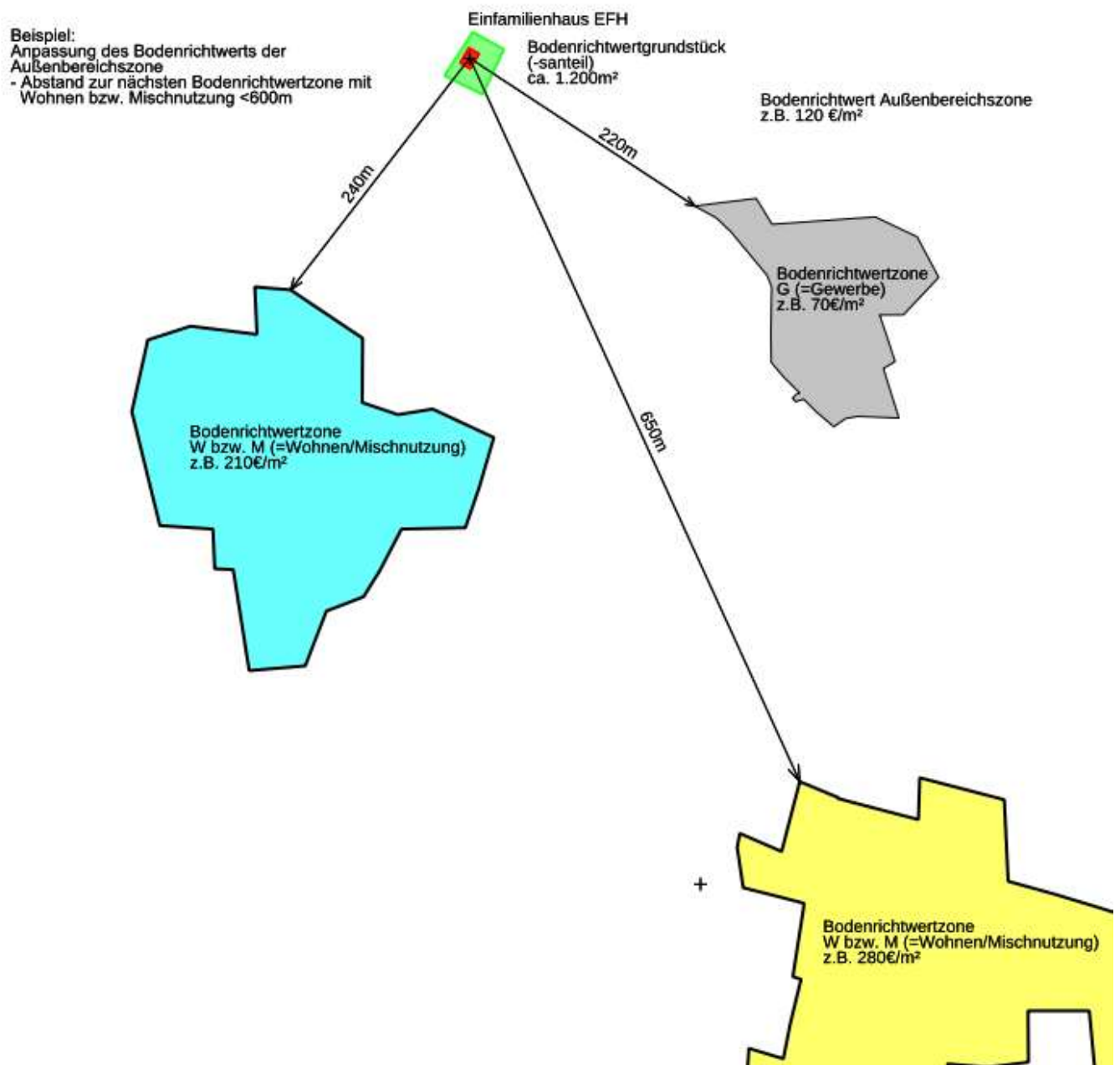
x = angepasster Bodenrichtwert

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

$$a = 120 \text{ €/m}^2$$

$$b = 210 \text{ €/m}^2$$

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

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

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

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

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

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

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