

Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft 2015 und 2016

Für den Finanzamtsbezirk Eggenfelden / Landkreis Rottal-Inn

- Seite 2** - **Erläuterung**
- Seite 3** - **Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte - Übersicht**
- Seite 4** - **Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte - Gemeindetabelle**
- Seite 5** - **Minderwertige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich**
- **Höherwertige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich**
- **Landwirtschaftliche Hofstellenflächen im Außenbereich**
- **Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz**

Erläuterung der Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft 2015 und 2016

- Die in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss des Landratsamtes Rottal-Inn ermittelten land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind gebietstypische Verkaufswerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in der freien Feldlage. Sie sind gekennzeichnet durch ortsübliche **mittlere** Bodenverhältnisse und ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen.
- Bei dem in der Flächenübersicht durch eine gestrichelte Linie abgegrenzten südlichen Gebiet handelt es sich um die sogenannte Inntalebene. Diese ist gekennzeichnet durch die überschwemmungsfreie ebene Lage, das wärmere Innklima, den leicht zu bearbeitenden sandig- kiesigen Boden und den sehr guten Wegeerschließungen infolge der Flurbereinigungen aller Inntallagen von Julbach bis Ering.
- Bei den ausgewerteten Verkaufsfällen besteht **kein** räumlicher Zusammenhang zu Ortsrandlagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmalen, die auf eine mögliche zukünftige Nutzungsänderung schließen lassen.
- Von den gesamten notariell bestätigten landwirtschaftlichen Flächenverkaufsfällen im Finanzamt Bezirk Eggenfelden / Landkreis Rottal-Inn konnten 154 Fälle entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie für die landwirtschaftliche Bodenrichtwertsammlung herangezogen und ausgewertet werden.
- Die Bodenrichtwerte für höherwertige Flächen, derzeit aber noch landwirtschaftlich genutzt, geringerwertige landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz wurden ebenfalls ermittelt und mit den tatsächlichen Verkaufswerten als Richtbereichswerte dargestellt.
- Der Bodenrichtwert von Hofstellenflächen landwirtschaftlicher Klein- und Mittelbetriebe wird nicht mehr als ein einheitlicher Landkreiswert ausgewiesen.
- Für baureifes Land, Baulücken, Rohbauland und im Flächennutzungsplan abgesichertes Bauerwartungsland sind, auch bei momentaner landwirtschaftlicher Nutzung, immer die tatsächlichen Werte, in Anlehnung an die örtlichen Bodenrichtwerte, des Gutachterausschusses des Landratsamtes Rottal-Inn anzusetzen.

Bodenrichtwerte Landwirtschaft 2015 und 2016

Gemeindeübersicht

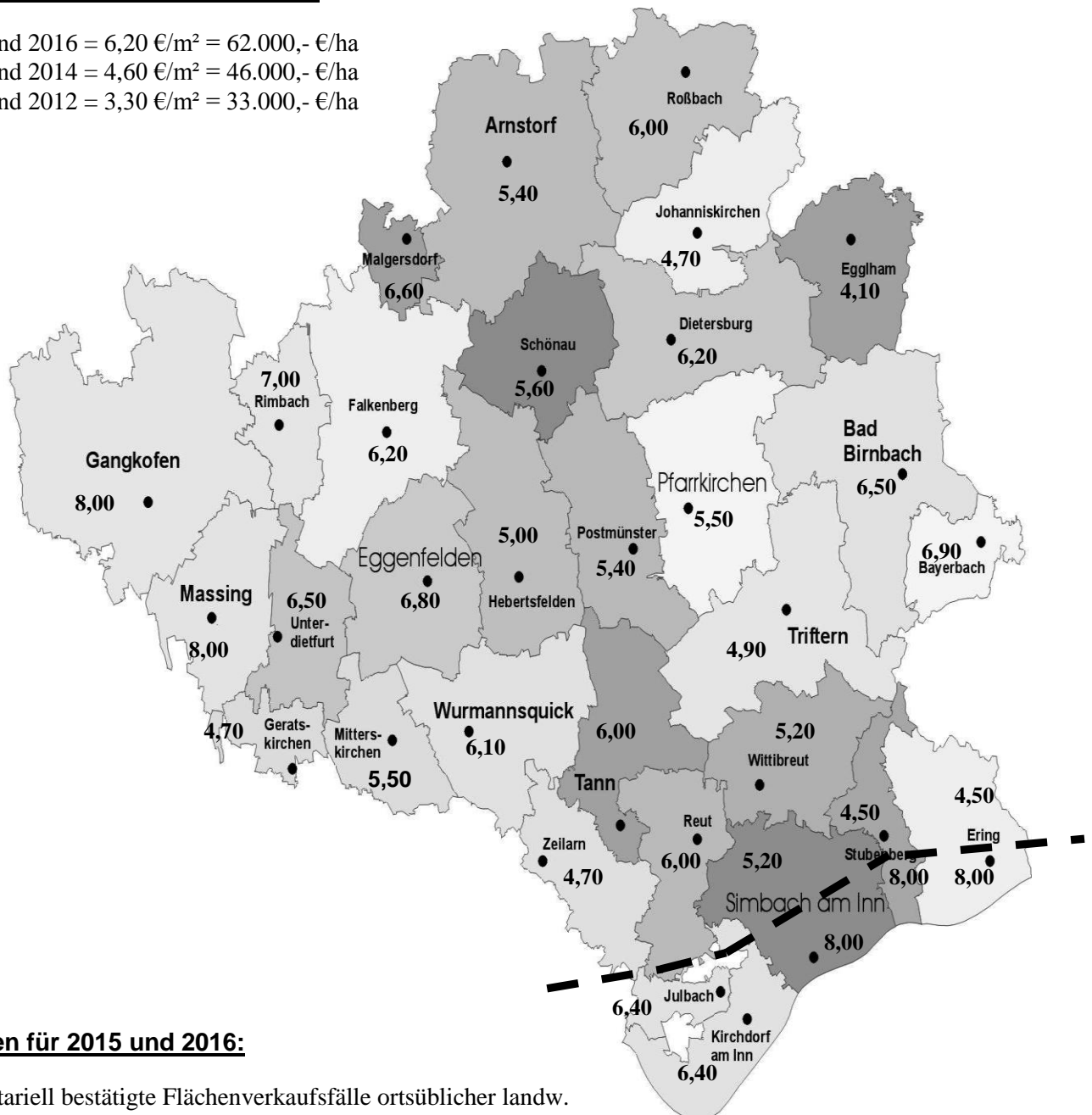
Ortsübliche Gemeinde- bzw. Lagedurchschnittswerte in €/m²

Durchschnittswerte aller Gemeinden

2015 und 2016 = 6,20 €/m² = 62.000,- €/ha

2013 und 2014 = 4,60 €/m² = 46.000,- €/ha

2011 und 2012 = 3,30 €/m² = 33.000,- €/ha



Quellen für 2015 und 2016:

154 notariell bestätigte Flächenverkaufsfälle ortsüblicher landw. Nutzflächen aus den Unterlagen des Finanzamtes Eggenfelden und des LRA Rottal-Inn.

Bodenrichtwerte Landwirtschaft 2015 und 2016

Gemeindetabelle

Ortsübliche Gemeinde- bzw. Lagedurchschnittswerte

15/16

Arnstorf	5,40 €/m ²
Bad Birnbach	6,50 €/m ²
Bayerbach	6,90 €/m ²
Dietersburg	6,20 €/m ²
Egglham	4,10 €/m ²
Eggenfelden	6,80 €/m ²
Ering (Hügelland)	4,50 €/m ²
Ering (Inntal)	8,00 €/m ²
Falkenberg	6,20 €/m ²
Gangkofen	8,00 €/m ²
Geratskirchen	4,70 €/m ²
Hebertsfelden	5,00 €/m ²
Johanniskirchen	4,70 €/m ²
Julbach	6,40 €/m ²
Kirchdorf	6,40 €/m ²
Malgersdorf	6,60 €/m ²
Massing	8,00 €/m ²
Mitterskirchen	5,50 €/m ²
Pfarrkirchen	5,50 €/m ²
Postmünster	5,40 €/m ²
Reut	6,00 €/m ²
Rimbach	7,00 €/m ²
Roßbach	6,00 €/m ²
Schönau	5,60 €/m ²
Simbach a. Inn (Hügelland)	5,20 €/m ²
Simbach a. Inn (Inntal)	8,00 €/m ²
Stubenberg (Hügelland)	4,50 €/m ²
Stubenberg (Inntal)	8,00 €/m ²
Tann	6,00 €/m ²
Triftern	4,90 €/m ²
Unterdietfurt	6,50 €/m ²
Wittibreit	5,20 €/m ²
Wurmannsquick	6,10 €/m ²
Zeilarn	4,70 €/m ²

Quellen für 2015 und 2016:

154 notariell bestätigte Flächenverkaufsfälle ortsüblicher landw. Nutzflächen aus den Unterlagen des Finanzamtes Eggenfelden und des LRA Rottal-Inn.

Bodenrichtwerte für „geringerwertige“ landw. Flächen im landw. Außenbereich 2015 und 2016

Biotopflächen, ausgebeutete Kiesgruben, rekultivierte Flächen, Steilhänge, Uferstreifen, aufgelassene Wege, Waldrandlagen u. a. im landw. Außenbereich.

Quelle: 28 ausgewertete Verkaufsfälle
Ergebnis: 1,10 €/m² bis 6,50 €/m², Ø **2,70 €/m²**
= 18% bis 80% des ortsüblichen landw. Flächenwertes, Ø **45 %**

Bodenrichtwerte für „höherwertige“ landw. Flächen im landw. Außenbereich 2015 und 2016

Hof- und ortsnahe Flächen, Flächen für Radwege, Umgehungsstraßen, Freizeitgelände, Sportgelände u.a. im landw. Außenbereich.

Quelle: 15 ausgewertete Verkaufsfälle
Ergebnis: 6,00 €/m² bis 23,00 €/m², Ø **11,20 €/m²**
= 120% bis 319% des ortsüblichen landw. Flächenwertes, Ø **192 %**

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Hofstellenflächen im landw. Außenbereich 2015 und 2016

Landwirtschaftliche Hofstellenflächen (Hofraum mit Umgriff) landw. Klein- und Mittelbetriebe im landwirtschaftlichen Außenbereich mit Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude und Gebäudeumnutzungsmöglichkeit nach § 35 BauGB (bis 5 Wohneinheiten) einschließlich der ortsüblich vorhandenen Erschließung. Der Bodenrichtwert wird nicht mehr als ein einheitlicher Wert für den ganzen Landkreis ermittelt. Der Bodenwert für Hofstellen im Außenbereich orientiert sich am nächstgelegenen Richtwert für Mischgebiete. Dieser beinhaltet ortsübliche Wertmerkmale. Für Hofstellen im Außenbereich werden daher 50% des Wertes vom örtlich nächstgelegenen Mischgebiet Dorf (für baureifes Bauland!) als Wertbasis angesehen. Hierbei darf eine Wertuntergrenze von 25,-€/m² nicht unterschritten werden. Besondere positive/negative Grundstücksmerkmale (Blick auf die Alpen, etc.) sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Bodenrichtwert für Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz 2015 und 2016

Quelle: 16 ausgewertete Waldkahlschlagflächenverkäufe und Einzelwertgutachten
Ergebnis: 1,00 €/m² bis 2,00 €/m², Ø **1,40 €/m²**
= 16% bis 31% des ortsüblichen landw. Flächenwertes, Ø **24 %**