

Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft 2017 und 2018

Für den Finanzamtsbezirk Eggenfelden / Landkreis Rottal-Inn

Seite 2	- Erläuterung
Seite 3	- Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte - Übersicht
Seite 4	- Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte - Gemeindetabelle
Seite 5	- Landwirtschaftliche Hofstellenflächen im Außenbereich - Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz

Erläuterung der Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft 2017 und 2018

- 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 109 Fälle entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie für die landwirtschaftliche Bodenrichtwertsammlung herangezogen und ausgewertet werden.
- Der Bodenrichtwert von Hofstellenflächen landwirtschaftlicher Klein- und Mittelbetriebe wird nicht mehr als ein einheitlicher Landkreiswert ausgewiesen. Der Bodenwert für Hofstellen im Außenbereich orientiert sich an der nächstgelegenen Richtwertzone.
- 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.

Dipl. Ing. (FH) Stephan Brunnhuber
Amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger

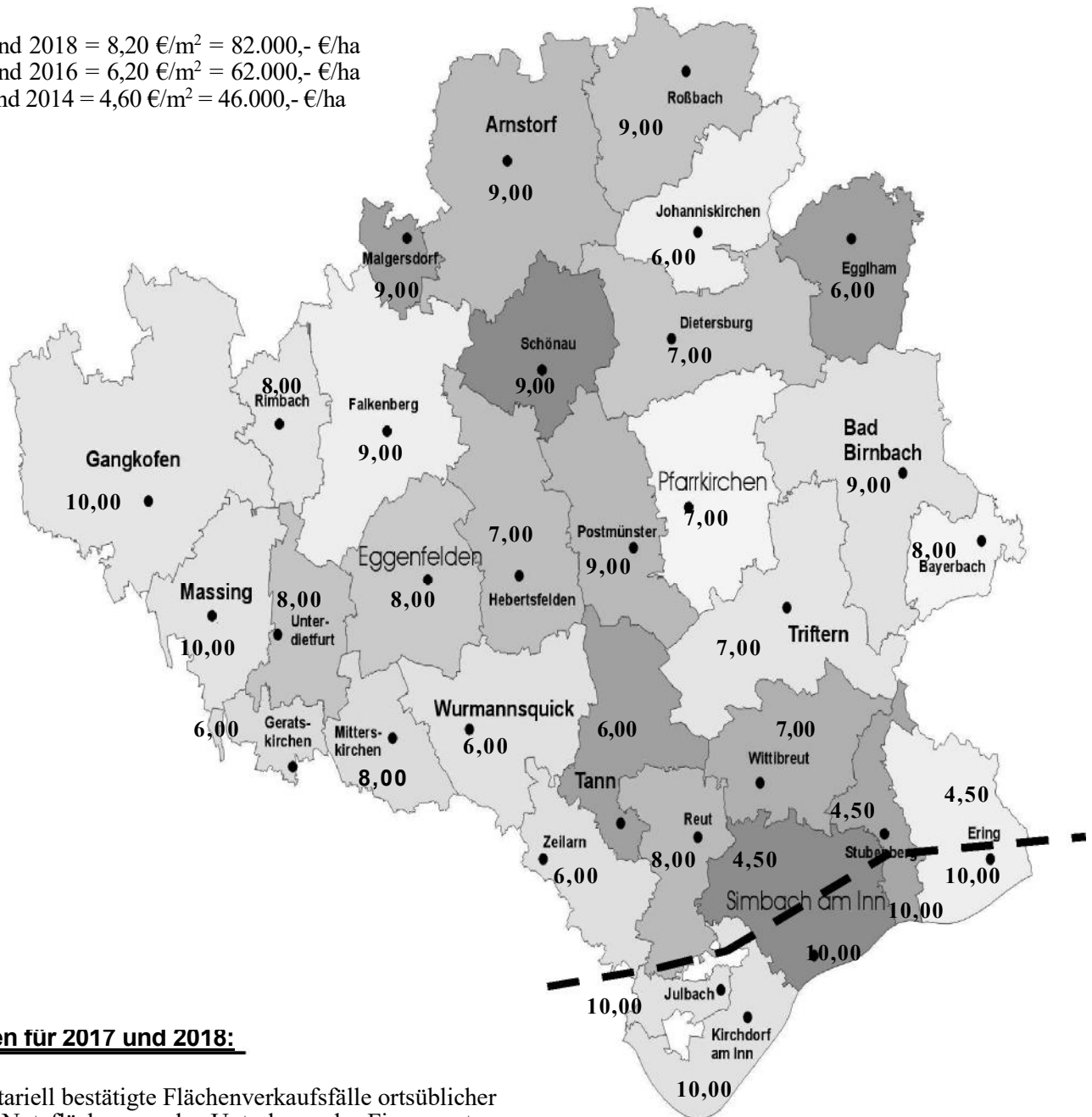
Bodenrichtwerte Landwirtschaft 2017 und 2018

Gemeindeübersicht

Ortsübliche Gemeinde- bzw. Lagedurchschnittswerte in €/m²

Durchschnittswerte aller Gemeinden

2017 und 2018 = 8,20 €/m² = 82.000,- €/ha
2015 und 2016 = 6,20 €/m² = 62.000,- €/ha
2013 und 2014 = 4,60 €/m² = 46.000,- €/ha



Quellen für 2017 und 2018:

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

Bodenrichtwerte Landwirtschaft 2017 und 2018

Gemeindetabelle

Ortsübliche Gemeinde- bzw. Lagedurchschnittswerte

17/18

Arnstorf	9,00 €/m ²
Bad Birnbach	9,00 €/m ²
Bayerbach	8,00 €/m ²
Dietersburg	7,00 €/m ²
Egglham	6,00 €/m ²
Eggenfelden	8,00 €/m ²
Ering (Hügelland)	4,50 €/m ²
Ering (Inntal)	10,00 €/m ²
Falkenberg	9,00 €/m ²
Gangkofen	10,00 €/m ²
Geratskirchen	6,00 €/m ²
Hebertsfelden	7,00 €/m ²
Johanniskirchen	6,00 €/m ²
Julbach	10,00 €/m ²
Kirchdorf	10,00 €/m ²
Malgersdorf	9,00 €/m ²
Massing	10,00 €/m ²
Mitterskirchen	8,00 €/m ²
Pfarrkirchen	7,00 €/m ²
Postmünster	9,00 €/m ²
Reut	8,00 €/m ²
Rimbach	8,00 €/m ²
Roßbach	9,00 €/m ²
Schönau	9,00 €/m ²
Simbach a. Inn (Hügelland)	4,50 €/m ²
Simbach a. Inn (Inntal)	10,00 €/m ²
Stubenberg (Hügelland)	4,50 €/m ²
Stubenberg (Inntal)	10,00 €/m ²
Tann	6,00 €/m ²
Triftern	7,00 €/m ²
Unterdietfurt	8,00 €/m ²
Wittibreut	7,00 €/m ²
Wurmannsquick	6,00 €/m ²
Zeilarn	6,00 €/m ²

Quellen für 2017 und 2018:

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

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Hofstellenflächen im landw. Außenbereich 2017 und 2018

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 60% 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 2017 und 2018

Quelle:	34 ausgewertete Waldkahlschlagflächenverkäufe und Einzelwertgutachten	
Ergebnis:	0,80 €/m ² bis 2,50 €/m ² ,	Ø 1,40 €/m²
	= 9% bis 33% des ortsüblichen landw. Flächenwertes,	Ø 17 %