



GUTACHTERAUSSCHUSS
IM LANDKREIS
MIESBACH

GESCHÄFTSSTELLENBERICHT
2017

IMPRESSUM

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Landkreis Miesbach

Kontakt:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Landratsamt Miesbach

Rosenheimer Str. 3

83714 Miesbach

Fon: 0 80 25 7 04-31 51

Fax: 0 80 25 7 04-7 70 40

Mail: gutachterausschuss@lra-mb.bayern.de

Internet: www.landkreis-miesbach.de/

Redaktion:

Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

Layout:

Dipl.-Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

Redaktionsschluss: 31.12.2017

Dieser Geschäftsstellenbericht für den Landkreis Miesbach ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, Wiedergabe, Übernahme in elektronische Datenverarbeitungsanlagen - auch auszugsweise - sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.



VORWORT

Der Immobilienmarkt im Landkreis Miesbach steht unter großem Nachfragedruck. Damit gehört der Landkreis Miesbach mit den angrenzenden Landkreisen und der Stadt München zu den Regionen in Deutschland und insbesondere in Bayern, in welchen die erzielten Preise auf dem Immobilienmarkt weiterhin überdurchschnittlich steigen.

Dies beflügelt zusätzlich die Phantasien von Eigentümern, Maklern und Investoren.

Unserer originären Aufgabe, durch unsere Veröffentlichungen für Markttransparenz zu sorgen, kommt daher besondere Bedeutung zu. Nur die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben die vollständigen Daten über die tatsächlichen Verkäufe auf dem Immobilienmarkt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses berichtet mit dem **Geschäftsstellenbericht** in dieser ausführlichen Form erstmals und geplant jährlich über die allgemeinen Zahlen auf dem Immobilienmarkt der vergangenen Jahre und über die Tätigkeiten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und seiner Geschäftsstelle im Jahresverlauf.

Der **Geschäftsstellenbericht** ersetzt nicht den Immobilienmarktbericht, welcher insbesondere die Auswertungen des Immobilienmarkts aufgrund der tatsächlichen Verkäufe und weiterer Erhebungen des **Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Miesbach** (GAA MB) beinhalten wird.

Durch die Veröffentlichung des Geschäftsberichts auf der Homepage des Landratsamts tragen wir zur Markttransparenz bei. Eine gebundene Fassung kann käuflich gegen eine geringe Schutzgebühr erworben werden.

Der GAA MB veröffentlichte für 2012 erstmalig einen Immobilienmarktbericht. Aufgrund von Gesetzesänderungen und damit verbundenen zusätzlichen Aufgaben konnten seitdem außer den Bodenrichtwerten keine statistisch belastbaren Zahlen mehr veröffentlicht werden. In Zukunft soll dies wieder alle zwei Jahre erfolgen. Planmäßig wird der IMB für die Jahre 2016 und 2017 Mitte 2018 veröffentlicht.

Der Immobilienmarktbericht wird analog zur Bodenrichtwertliste gegen Gebühr versandt und ist für jedermann in der Geschäftsstelle einzusehen.

Bernhard Mayer, Dipl.-Ing (FH) - Architekt
Vorsitzender des Gutachterausschusses

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Abbildungen	5
1.	Zahlen-Daten-Fakten aus dem Landkreis.....	7
2.	Motivation.....	9
3.	Der Gutachterausschuss	10
3.1	Die Geschäftsstelle	10
3.2	Aufgaben und Ziel	11
3.3	Die Mitglieder	12
4.	Kaufpreissammlung.....	13
5.	Bodenrichtwerte	16
6.	Verkehrswertgutachten	18
7.	Der Immobilienmarkt im Überblick.....	20
7.1	Die Vertragszahlen.....	20
7.2	Der Flächenumsatz	26
7.3	Der Geldumsatz	32
8.	Der Immobilienmarkt im Detail.....	36
8.1	Wohneigentum	36
8.2	Bebaute Grundstücke.....	42
8.3	Unbebaute Grundstücke	55
II.	Abkürzungen	68
III.	Quellenverzeichnis	69

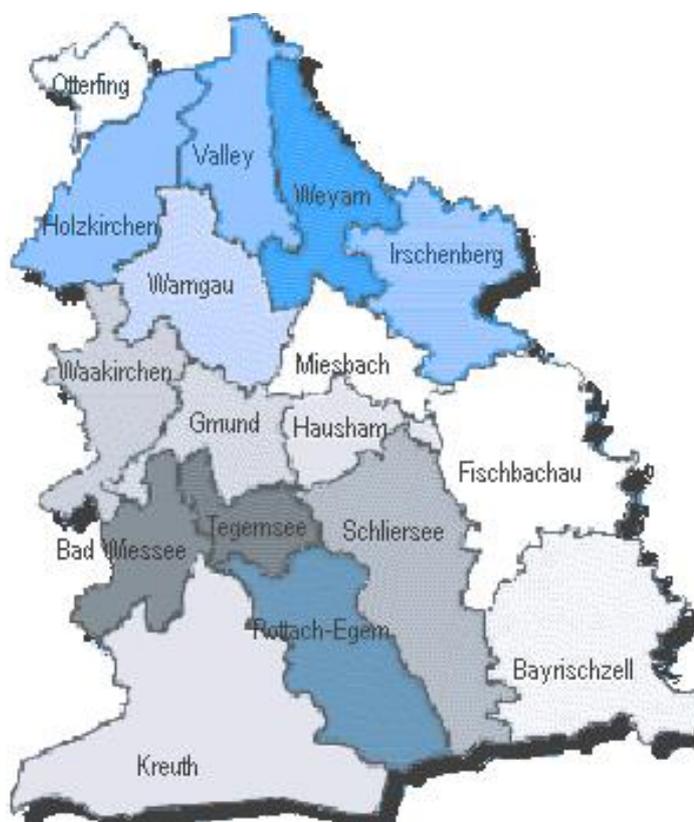
I. ABBILDUNGEN

Abb. 1	Gemeinden - Einwohner/km ²	8
Abb. 2	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	13
Abb. 3	Fragebögen - Rückläufer seit 2013	14
Abb. 4	Auskünfte zu den Bodenrichtwerten	17
Abb. 5	Entwicklung der Vertragszahlen 2010 - 2017	21
Abb. 6	Entwicklung der Vertragszahlen nach Teilmärkten	23
Abb. 7	Vertragszahlen nach Gemeinden	24
Abb. 8	Vertragszahlen - 2017 Miesbach.....	25
Abb. 9	Vertragszahlen - 2017 Holzkirchen.....	25
Abb. 10	Vertragszahlen - 2017 Tegernseer Tal	25
Abb. 11	Vertragszahlen - 2017 Übrige Gemeinden	25
Abb. 12	Flächenumsatz - Gesamt	26
Abb. 13	Flächenumsatz - Gesamt 2010 - 2017	27
Abb. 14	Flächenumsatz - bebaute und unbebaute Grundstücke	28
Abb. 15	Flächenumsatz - bebaute Grundstücke.....	28
Abb. 16	Flächenumsatz - unbebaute Grundstücke.....	29
Abb. 17	Flächenumsatz [ha] Miesbach - 2017.....	30
Abb. 18	Flächenumsatz [ha] Holzkirchen - 2017	30
Abb. 19	Flächenumsatz [ha] Tegernseer Tal - 2017	31
Abb. 20	Flächenumsatz [ha] Übrige Gemeinden - 2017	31
Abb. 21	Geldumsatz - Gesamt	32
Abb. 22	Umsatzzahlen in den Teilmärkten in Mio. € - 2017	33
Abb. 23	Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten.....	33
Abb. 24	Geldumsatz in Mio. € Miesbach - 2017	34
Abb. 25	Geldumsatz in Mio. € Holzkirchen - 2017	34
Abb. 26	Geldumsatz in Mio. € Tegernseer Tal - 2017.....	35
Abb. 27	Geldumsatz in Mio. € Übrige Gemeinden - 2017	35
Abb. 28	Wohnflächen- und Geldumsatz 2010 - 2017	36
Abb. 29	Verkäufe Neubau	37
Abb. 30	Wiederverkäufe.....	37
Abb. 31	Verkäufe - Miesbach	38
Abb. 32	Verkäufe - Holzkirchen	39
Abb. 33	Verkäufe - Tegernseer Tal	39
Abb. 34	Verkäufe - Übrige Gemeinden.....	40
Abb. 35	Wohnfläche - Neubau.....	41
Abb. 36	Wohnfläche – Wiederverkauf	41
Abb. 37	Anzahl der Kaufverträge nach Objektarten.....	42
Abb. 38	Anzahl der Kaufverträge nach Objektarten 2017	43

Abb. 39	Bebaute Grundstücke - Verkaufszahlen Miesbach	43
Abb. 40	Bebaute Grundstücke - Verkaufszahlen Holzkirchen.....	44
Abb. 41	Bebaute Grundstücke - Verkaufszahlen Tegernseer Tal	44
Abb. 42	Bebaute Grundstücke - Verkaufszahlen Übrige Gemeinden.....	45
Abb. 43	Bebaute Grundstücke - Flächenumsatz - Gesamt	46
Abb. 44	Anteile am Flächenumsatz 2017	46
Abb. 45	Anteile am Flächenumsatz 2016	47
Abb. 46	Flächenumsatz nach Objektarten Miesbach 2017	48
Abb. 47	Flächenumsatz nach Objektarten Holzkirchen 2017.....	48
Abb. 48	Flächenumsatz nach Objektarten Tegernseer Tal 2017	49
Abb. 49	Flächenumsatz nach Objektarten Übrige Gemeinden 2017.....	49
Abb. 50	Bebaute Grundstücke - Geldumsatz - Gesamt	50
Abb. 51	Anteile am Geldumsatz 2017	51
Abb. 52	Anteile am Geldumsatz 2017	51
Abb. 53	Geldumsatz in Mio. € nach Objektarten Miesbach 2017	52
Abb. 54	Geldumsatz in Mio. € nach Objektarten Holzkirchen 2017	53
Abb. 55	Geldumsatz in Mio. € nach Objektarten Tegernseer Tal 2017	53
Abb. 56	Geldumsatz in Mio. € nach Objektarten Übrige Gemeinden 2017	54
Abb. 57	Anzahl der Kaufverträge nach Nutzung	55
Abb. 58	Anzahl der Kaufverträge nach Nutzung - 2017	56
Abb. 59	Anzahl der Kaufverträge nach Nutzung - Miesbach 2017.....	57
Abb. 60	Anzahl der Kaufverträge nach Nutzung - Holzkirchen 2017.....	57
Abb. 61	Anzahl der Kaufverträge nach Nutzung - Tegernseer Tal 2017	58
Abb. 62	Anzahl der Kaufverträge nach Nutzung - Übrige Gemeinden 2017	58
Abb. 63	Unbebaute Grundstücke - Flächenumsatz - Gesamt.....	59
Abb. 64	Anteile am Flächenumsatz 2017	60
Abb. 65	Anteile am Flächenumsatz 2016	60
Abb. 66	Flächenumsatz nach Nutzung Miesbach - 2017	61
Abb. 67	Flächenumsatz nach Nutzung Holzkirchen - 2017.....	62
Abb. 68	Flächenumsatz nach Nutzung Tegernseer Tal - 2017	62
Abb. 69	Flächenumsatz nach Nutzung Übrige Gemeinden - 2017	63
Abb. 70	Unbebaute Grundstücke - Geldumsatz – Gesamt	64
Abb. 71	Anteile am Geldumsatz 2017	65
Abb. 72	Anteile am Geldumsatz 2016	65
Abb. 73	Geldumsatz in Mio. € nach Nutzung Miesbach - 2017.....	66
Abb. 74	Geldumsatz in Mio. € nach Nutzung Holzkirchen - 2017	66
Abb. 75	Geldumsatz in Mio. € nach Nutzung Tegernseer Tal - 2017	67
Abb. 76	Geldumsatz in Mio. € nach Nutzung Übrige Gemeinden - 2017	67

1. ZAHLEN – DATEN – FAKTEN AUS DEM LANDKREIS

Fläche:	866 km ²	
Einwohner:	98.828	
	(Stand: Dez.2016) – Quelle [1] + [3]	
Einwohner/ km²:	114	
Gliederung:	17 Gemeinden incl.	2 Städte
		• Miesbach
		• Tegernsee
		2 Märkte
		• Holzkirchen
		• Schliersee
Höhenlage:	670 - 800 m ü. NHN	



Quelle [2]

Gemeinde/Stadt	Fläche (km ²)	Einwohner	Einw./km ²	Höhe in m ü.NHN
Bad Wiessee	32,8	4.889	149	740
Bayrischzell	79,5	1.611	20	800
Fischbachau	75,8	5.690	75	771
Gmund am Tegernsee	34,4	6.048	176	740
Hausham	22,3	8.309	373	765
Holzkirchen (Markt)	48,2	16.473	342	691
Irschenberg	53,9	3.198	59	731
Kreuth	122,2	3.595	29	787
Miesbach (Stadt)	32,4	11.414	352	688
Otterfing	21,5	4.812	224	669
Rottach-Egern	59,1	5.838	99	736
Schliersee (Markt)	79,2	6.890	87	784
Tegernsee (Stadt)	22,8	3.692	162	747
Valley	42,2	3.263	77	650
Waakirchen	42,3	5.670	134	759
Wargau	51,2	3.843	75	744
Weyarn	46,7	3.593	77	650

Stand: 31.12.2016

Quelle [3]

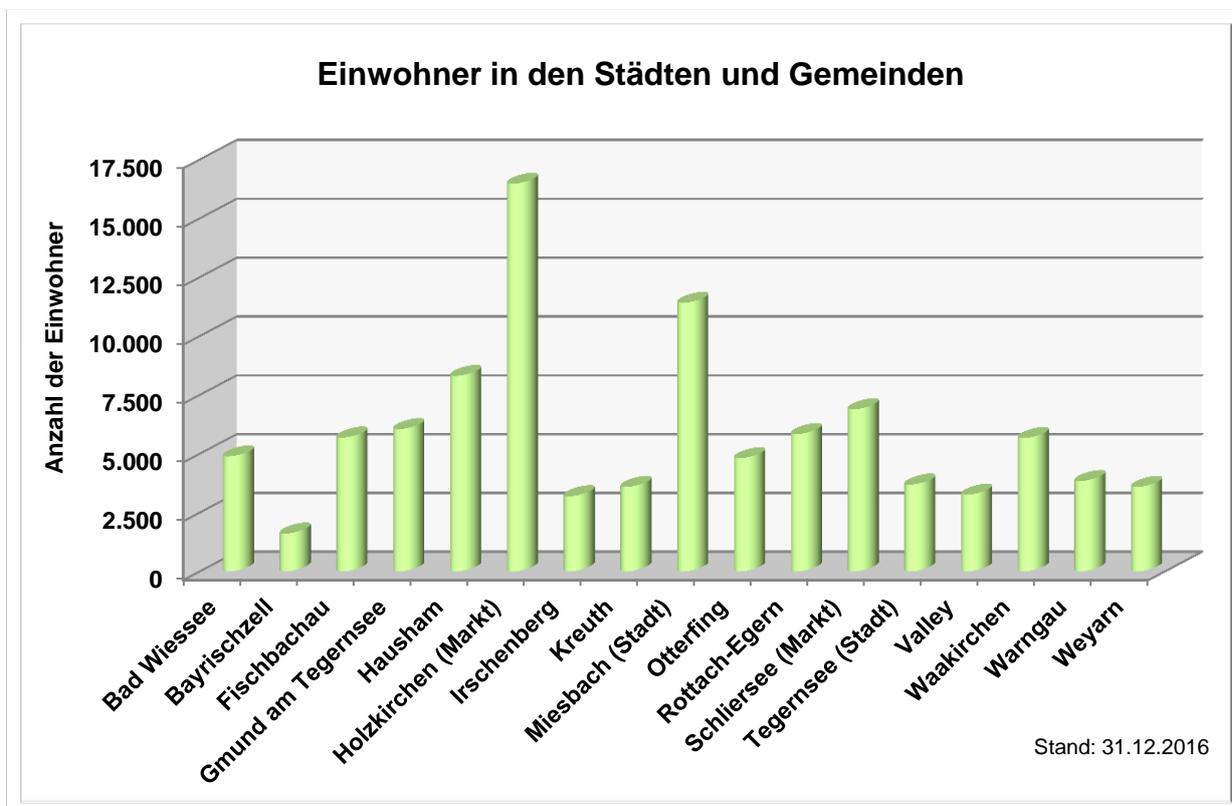


Abb. 1

2. MOTIVATION

Dieser Geschäftsstellenbericht 2017 wurde im Bereich des Landkreises Miesbach von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte verfasst.

Die Geschäftsstelle ist im Landratsamt Miesbach in der Abteilung Bauen, Fachbereich Staatliches Bauamt tätig.

Im Folgenden wird über die Tätigkeiten der Geschäftsstelle informiert und die allgemeinen Zahlen und Fakten im Grundstücksverkehr und die Grundstückspreisentwicklung für die Jahre 2010 - 2017 abgebildet. Ziel ist es auf diesem Weg eine allgemeine Markttransparenz u.a. hinsichtlich der Entwicklung

- der Vertragszahlen
- des Flächenumsatzes
- des Geldumsatzes
- des Verkaufs von Wohn- und Teileigentum

zu schaffen.

Der Immobilienmarkt ist von besonderem Interesse für:

- die Bau- und Wohnungsgesellschaften
- Makler, Bauherren, Versicherungen u.ä.
- Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken
- den Personenkreis, der in der Immobilienvermittlungsbranche tätig ist
- Privatpersonen als Entscheidungshilfe bei Immobiliengeschäften (Kauf/Verkauf o.ä.)

3. GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

Bei jedem Landratsamt wurden für den Bereich des jeweiligen Landkreises zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen gem. §192 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §1 Abs.1 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) Gutachterausschüsse (GAA) gebildet.

Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen Bedienstete des jeweiligen Landratsamtes sein. Sowohl der Vorsitzende als auch die anderen Gutachter sind nach §§ 15 – 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren. Hauptamtlich dürfen sie nicht mit der Verwaltung von Grundstücken der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde, tätig sein. Des Weiteren gehören je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und der staatlichen Vermessungsbehörde dem Gutachterausschuss an.

Mitglieder des Ausschusses werden für einen Zeitraum von vier Jahren von der Kreisverwaltungsbehörde bestellt.

Die Gutachterausschüsse arbeiten neutral und unabhängig, die Rechtsgrundlagen bilden dabei:

- Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 – 199
- Gutachterausschussverordnung des Freistaats Bayern (BayGaV)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

3.1 Die Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Durchführung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle (§ 192 Abs. 4 BauGB), diese ist im Landkreis Miesbach bei der Bauabteilung des Landratsamtes Miesbach angesiedelt.

Leitung: Dipl.- Ing. (FH) Architekt Bernhard Mayer
(Vorsitzender des Gutachterausschusses)

Mitarbeiter: VA Elfriede Rosenfelder
VA Christine Zandtner
Dipl.- Ing. (FH) Kartographie Petra Schütze

Zu den zentralen Aufgaben der Geschäftsstelle gehören die sachkundigen Auswertungen der notariellen Urkunden. Die Ergebnisse werden in der Access Datenbank GRK erfasst und fließen in die Kaufpreissammlung ein.

Es werden nur die objektbezogenen Informationen verwertet, alle sonstigen Daten werden streng vertraulich behandelt und unterliegen keiner Auswertung.

Personenbezogene Daten werden gemäß § 3 Abs. 1 Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) nicht mit aufgenommen. Die Geheimhaltung der persönlichen Daten ist gemäß § 11 Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zusätzlich gesetzlich sichergestellt, somit werden die datenschutzrechtlichen Bestimmungen erfüllt.

3.2 Aufgaben und Ziel

Die **Aufgaben** des Gutachterausschusses umfassen ...

- Führen der Kaufpreissammlung
- Erteilen von Auskünften
 - aus der Kaufpreissammlung des Grundstücksverkehrs
 - der Bodenrichtwerte
- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung sonstiger wertermittlungsrelevanter Daten
- Erstellung von Verkehrswertgutachten
 - über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
 - über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderen Vermögensnachteilen
- Übermittlung von Auswertungen an das Landesamt für Statistik und den Oberen Gutachterausschuss

mit dem **Ziel** ...

- durch die Ableitung spezifischer wertermittlungsrelevanter Daten und
- über mengenstatistische Auswertungen

ein Abbild des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt zu bewirken.

Die Ergebnisse werden in geeigneter Weise entweder zur kostenfreien Einsichtnahme zur Verfügung gestellt, auf der Homepage des Landkreises veröffentlicht oder als kostenpflichtige Einzelauskunft bzw. Veröffentlichung der Allgemeinheit zugänglich gemacht.

Wertermittlungsrelevante Daten sind, soweit ermittelbar:

- Ermittlung der Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen
- Ableitung von Umrechnungskoeffizienten bei Wertunterschieden von Grundstücken
- Ermittlung der Kapitalisierungsumsätze für die verschiedenen Grundstücksarten (Liegenschaftszinssätze)
- Ermittlung der Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Grundlage und zwingend erforderlich dafür ist eine flächendeckende Ermittlung der Bodenrichtwerte für die wichtigsten Nutzungsarten (⇒ 5. Bodenrichtwerte).

3.3 Die Mitglieder

Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Miesbach stellt sich vor:

(gem. §2 BayGAV vom 05.04.2005 letzte Änd. 30.09.2014)

Vorsitzender und Vertreter der Baubehörde:

Bernhard Mayer	LRA Miesbach	FB 31 Team 5
----------------	--------------	--------------

Stellvertreter:

Martin Pemler	LRA Miesbach	Abteilungsleiter 3-A (Bauen)
Stefan Deingruber	LRA Miesbach	Fachbereichsleiter FB 31

Ehrenamtliche Mitglieder:

Werner Breitsameter	Immobilienwirt (GBS)	
Klaus Edenharter	Dipl.-Ing. (Uni)	Dipl.-Sachverständiger (DIA) (öbv)
Peter Guggenberger	Immobilienfachwirt (IHK)	Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Kilian Heel	Dipl.-Forstwirt	Sachverständiger Forst (ZFSV)
Olaf von Löwis of Menar	Dipl.-Forstwirt	Sachverständiger Forst
Christian Mahr	Dipl.-Ing. (FH), Architekt	
Bernd Petters	Bauingenieur	Sachverständiger
Bernhard Roth	Dipl.-Ing (FH), Architekt	Sachverständiger (öbv)
Ludwig Seiler	staatl. gepr. Bautechniker	Sachverständiger (öbv)
Josef Steinmüller	Dipl.-Ing. agrar (FH)	Sachverständiger Landwirtschaft
Bernhard Thomee	Dr. Ing.	Dipl.-Sachverständiger (DIA) (öbv)
Ralf Weißenberger	Dipl.-Ing. (Uni)	Sachverständiger CIS HypZert (F)
Stefan Weitzl	Immobilienfachwirt (IHK)	Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Mitglieder gem. BayGaV § 2 Abs. 4:

Astrid Woisgruber	Finanzamt Miesbach Fachstelle für Grundstückswertermittlung Oberbayern II
Reinhard Stephan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Miesbach Amtsleiter



4. KAUFPREISSAMMLUNG

Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank und bildet die Basis aller Analysen der amtlichen Wertermittlung über den Immobilienmarkt in Deutschland.

Die gesetzliche Grundlage dafür bildet § 195 Abs. 1 BauGB, wonach

„jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege eines Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden ist.“

Quelle [7]

In den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden diese Verträge erfasst, ausgewertet und mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen sowie den preis- und wertbestimmenden Merkmalen in einer digitalen Kaufpreissammlung geführt.

Ergänzt werden diese Informationen durch Angaben zu Bauleitplänen, Bauplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, zur Denkmalliste, Bodenschätzungen, der Topographie und Geologie/Georisiken sowie aus einem Fragebogen, mit dem die Kaufpartei um weitere Auskünfte gebeten wird.

Die Geschäftsstelle gibt auf Antrag Informationen aus der Kaufpreissammlung heraus. Im Jahr 2016 wurden 108 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

2017

- 109 Auskünfte
- plus 1 % im Vergleich zum Vorjahr

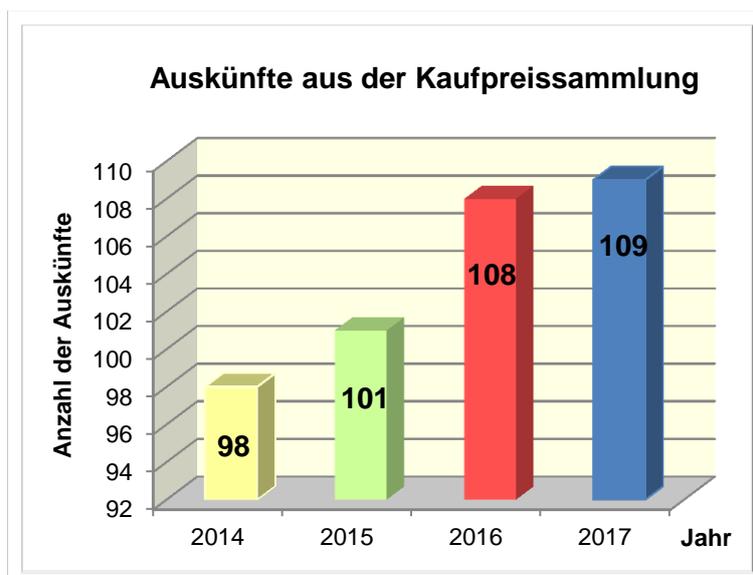


Abb.2

Anträge zu Auskünften aus der Kaufpreissammlung und die Gebühren stehen auf der Homepage des Landratsamtes Miesbach zur Verfügung.

⇒ www.landkreis-miesbach.de/Landkreis/Landratsamt/Staatliches-Bauamt

Seit 01.01.2001 werden die in der Urkunde genannten Käufer im Landkreis Miesbach durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit der Bitte angeschrieben, einen Fragebogen zum Kaufobjekt auszufüllen.

Dieser Fragebogen basiert auf § 197 BauGB, wonach eine gesetzliche Auskunftspflicht für die Verkaufsimmoblie durch die Beteiligten besteht. Dadurch erhält die Kaufpreissammlung zusätzliche Angaben zum Kaufobjekt, die in der Urkunde im Regelfall nicht enthalten sind. Beispielsweise sind Informationen wie z.B. Gebäudetyp, Wohnfläche, Zimmeranzahl, Baujahr oder Ausstattung wichtige Details für ein umfassende Objekterfassung, die dann ebenfalls in die Kaufpreissammlung übernommen werden.

Im Jahr 2016 wurden 1013 Fragebögen versandt, davon wurden 72,2 % (731 Fragebögen) von den Käufern beantwortet.

2017

- 903 Fragebögen
- 645 Auskünfte der Käufer
- Rücklaufquote 71,4 %

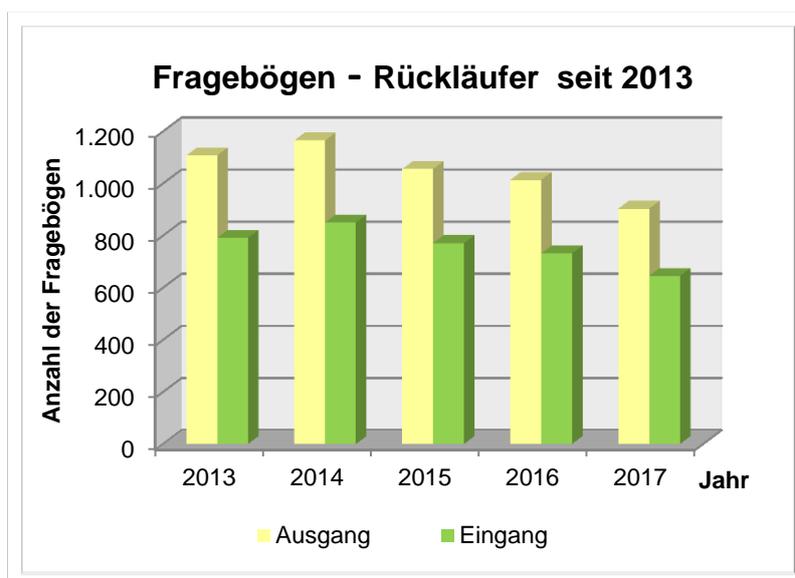


Abb. 3

Die Rücklaufquote der beantworteten Fragebögen durch die Käufer ist seit 2013 gleichbleibend und liegt durchschnittlich bei ca. 72 %.

Die Fragebögen sind deshalb für den Gutachterausschuss wie auch für die Erstellung des Immobilienmarktberichtes eine sehr hilfreiche Informationsquelle.

Auf diesem Wege bedanken wir uns bei allen, die durch die Rücksendung der Fragebögen weitere Auskünfte erteilt haben und somit bei der Herstellung dieses Berichtes mitgeholfen haben.

Im Laufe der Jahre entstand dadurch ein umfangreicher und aussagekräftiger Datenstamm, der qualifiziertere Aussagen bei der Kaufpreisfindung ermöglicht und zudem auch als Grundlage für den vorliegenden Geschäftsbericht dient.

5. BODENRICHTWERTE

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes – den Bodenrichtwertzonen –.

Dies sind Immobilien bei denen die Grundstücksmerkmale, (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) insbesondere mit der jeweils angegebenen Art und des Maßes der baulichen Nutzbarkeit (§ 6 Abs.1 ImmoWertV) im Wesentlichen übereinstimmen und für die überwiegend gleiche Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen.

Die rechtliche Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte basiert auf § 196 BauGB. Sie werden für eine Mehrzahl vergleichbarer unbebauter Grundstücke bestimmt, die Basis hierfür bilden die Daten aus der Kaufpreissammlung.

Der Bodenrichtwert wird ermittelt

- für einen Quadratmeter unbebauten Bodens
- als Hilfwert bei der Wertermittlung für Immobilien
- als Durchschnittswert aus der Ableitung von Grundstücksverkäufen

Wert beeinflussende Faktoren sind u.a.

- Grundstücksgröße und -form
- Bebauung
- Lage hinsichtlich Infrastruktur, Versorgung u.ä.
- Art der Bepflanzung und Bodeneigenschaften
- Beitragsabgabenrechtlicher Zustand

Quelle [4]

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Beim Landratsamt Miesbach wird in einem Zwei-Jahres Rhythmus die Bodenrichtwertliste veröffentlicht. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann jedermann Informationen über die Bodenrichtwerte anfordern.

Die entsprechenden Formulare sind auf der Homepage des Landratsamtes Miesbach veröffentlicht.

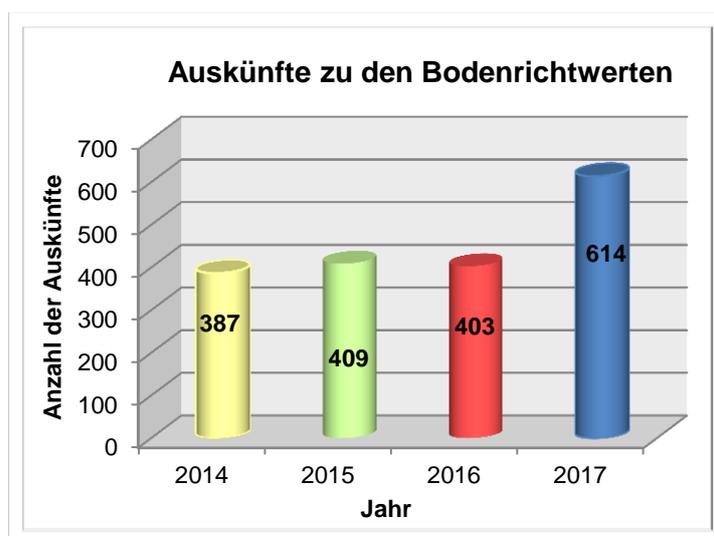
⇒ www.landkreis-miesbach.de/Landkreis/Landratsamt/Staatliches-Bauamt

Die schriftliche Herausgabe der Bodenrichtwerte ist gebührenpflichtig, telefonische Auskünfte werden nicht erteilt. Eine unentgeltliche Einsichtnahme ist jedoch zu den Öffnungszeiten im Landratsamt bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möglich.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt auf Anfrage schriftlich die Angaben zu den Bodenrichtwerten. In den letzten 4 Jahren wurden durchschnittlich ca. 453 Auskünfte jährlich herausgegeben.

2017

- 614 Auskünfte
- plus 52 % im Vergleich zum Vorjahr

*Abb. 4*

6. VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Der Verkehrswert ist der Marktwert eines Grundstücks, der zum Zeitpunkt seiner Ermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, außer Betracht bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Dieser Grundstückswert ist von zentraler Bedeutung für das Wirtschafts- und Rechtsleben. Die Grundlage für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens ist § 194 BauGB wonach der Verkehrswert wie folgt definiert wird:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Quelle [6]

Hierauf begründet sich, dass ein Verkehrswertgutachten den Wert eines Grundstückes durch die in den §§ 15 – 23 ImmoWertV beschriebenen Ermittlungsverfahren erstellt werden.

- Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der zu Verfügung stehenden Daten auszuwählen und zu begründen. Bei der Ermittlung des Wertes sind in folgender Reihenfolge einzubeziehen:

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des jeweils zu bewertenden Grundstückes

Darüber hinaus sind zu berücksichtigen:

- ein bestimmter Bewertungsstichtag
- der gewöhnliche Geschäftsverkehr
- die rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften
- die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstückes

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Ansprechpartner und erstellen auf Antrag von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Behörden, Gerichten und Justizbehörden die Verkehrswertgutachten.

Die entsprechenden Formulare und Gebühren sind auf der Homepage des Landratsamtes Miesbach bekannt gemacht.

⇒ www.landkreis-miesbach.de/Landkreis/Landratsamt/Staatliches-Bauamt

Im Gutachterausschuss des Landkreises Miesbach wird zum Gutachten ein Ortstermin durchgeführt, an dem die Antragsteller, weitere Rechteinhaber an der Immobilie und mindestens drei Mitglieder des Gutachterausschusses teilnehmen können.

Aufgrund der Besichtigung, der Unterlagen zur Immobilie und weiterer Recherchen wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag sachverständig geschätzt und schriftlich niedergelegt. Das Ergebnis wird in einer nichtöffentlichen Sitzung beschlossen und von den Gutachtern unterzeichnet.

7. DER IMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK

7.1 Die Vertragszahlen

Die nachstehenden Übersichten und deren dazugehörige Grafiken zeigen die tendenzielle Entwicklung

- aller Vertragszahlen im Landkreis
- die Kauffallzahlen in den Marktsegmenten unbebauter, bebauter Grundstücke und Wohneigentum
- der Vertragszahlen in den beiden Städten des Landkreises sowie den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ und in den „Übrigen Gemeinden“

Die Auswertungen zu den beiden Hauptorten im Landkreis nehmen Bezug auf:

- Stadt Miesbach
- Markt Holzkirchen

Die Darstellungen der Gemeinden im „Tegernseer Tal“ beinhalten die Daten aus den Gemeinden:

- Bad Wiessee
- Gmund am Tegernsee
- Kreuth
- Rottach-Egern
- Tegernsee

Die Zahlen der „Übrigen Gemeinden“ beziehen sich auf:

- | | |
|----------------|--------------|
| • Bayrischzell | • Schliersee |
| • Fischbachau | • Waakirchen |
| • Hausham | • Warngau |
| • Irschenberg | • Weyarn |
| • Otterfing | • Valley |

Diese Auswahl wurde aufgrund tatsächlicher statistischer Gemeinsamkeiten gewählt, um ähnliche Bedingungen zusammen zu fassen. Wohl wissend, dass jeder Gemeindebereich für sich besondere Merkmale hat, müssen Gruppen gebildet werden.

Die Anzahl der beim Gutachterausschuss eingegangenen Urkunden und die Anzahl der reinen Kaufverträge sind mit Ausnahme des Jahres 2014 rückläufig.

2017

- 1.054 Urkunden
- 970 Kauffälle
- minus 10 % im Vergleich zum Vorjahr

Entwicklung der Vertragszahlen seit 2010				
Jahr	Anzahl Urkunden	Veränderung [%]	Anzahl Kaufverträge	Veränderung [%]
2010	1.265	-	1.202	-
2011	1.263	-0,16	1.186	-1,33
2012	1.283	1,58	1.178	-0,67
2013	1.220	-4,91	1.139	-3,31
2014	1.279	4,84	1.184	3,95
2015	1.209	-5,47	1.121	-5,32
2016	1.168	-3,39	1.078	-3,83
2017	1.054	-9,76	970	-10,02

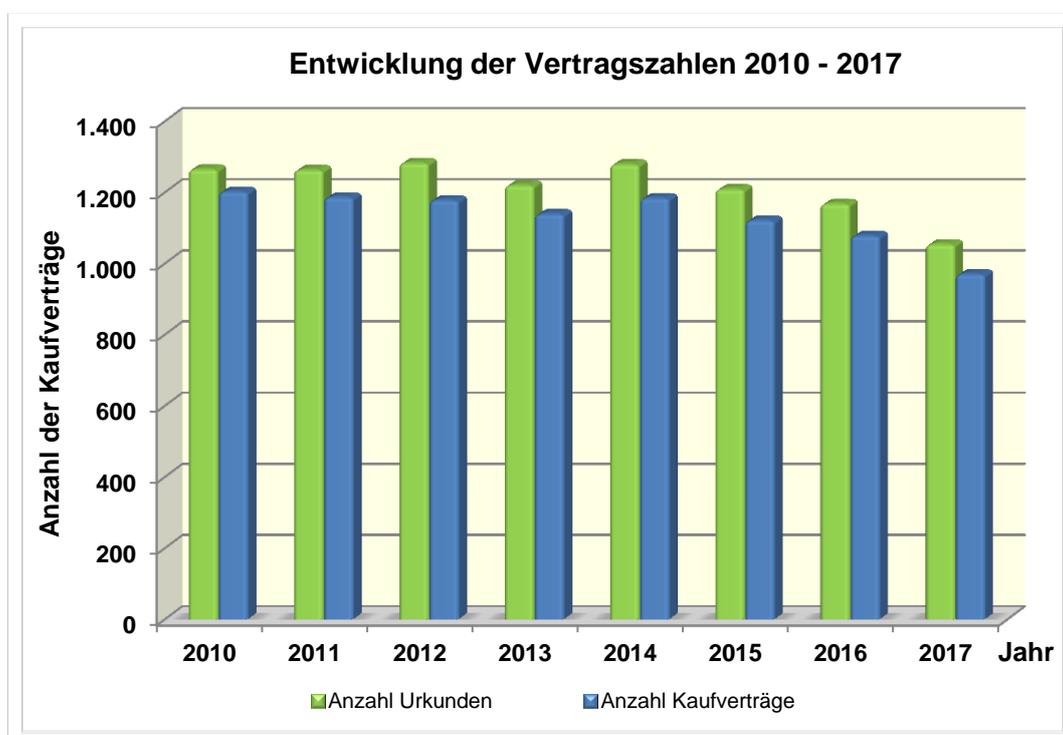


Abb. 5

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die Entwicklung der Vertragszahlen in den drei Marktsegmenten:

- unbebaute Grundstücke
- bebaute Grundstücke
- Wohn- und Teileigentum

Vertragszahlen nach Teilmärkten						
Jahr	unbebaute Grundstücke	Veränderung [%]	bebaute Grundstücke	Veränderung [%]	Wohnungs- und Teileigentum	Veränderung [%]
2010	385	–	362	–	518	–
2011	427	10,91	377	4,14	459	-11,39
2012	371	-13,11	365	-3,18	547	19,17
2013	309	-16,71	363	-0,55	548	0,18
2014	343	11,00	363	0,00	573	4,56
2015	354	3,21	340	-6,34	515	-10,12
2016	305	-13,84	311	-8,53	552	7,18
2017	252	-17,38	285	-8,36	433	-21,56

2017

- Unbebaute Grundstücke
- 252 Kauffälle
- minus 17 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- Bebaute Grundstücke
- 285 Kauffälle
- minus 8 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- Wohneigentum
- 433 Kauffälle
- minus 22 % im Vergleich zum Vorjahr

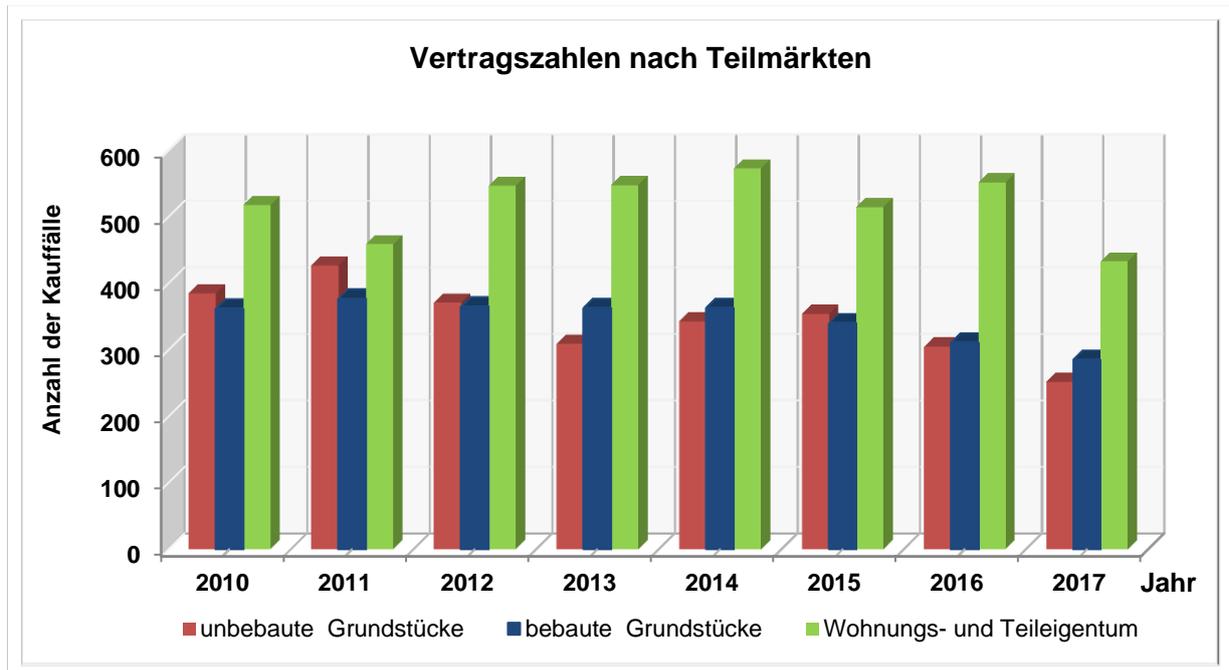


Abb. 6

Bei den Verkaufszahlen im Bereich der unbebauten Grundstücke ist eine verstärkte Abwärtstendenz zu beobachten.

Generell eine stetig sinkende Verkaufsentwicklung ist bei den bebauten Immobilien festzustellen.

Die Auswertungen im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum zeigen im Durchschnitt der letzten Jahre geglättet einen leichten Rückgang an Verkäufen.

Abschließend wird die Entwicklung der Vertragszahlen für die o.g. Städte des Landkreises und der Gemeinden im „Tegernseer Tal“ sowie der „Übrigen Gemeinden“ ausgewertet und dargestellt. Die Abbildungen 8 bis 11 repräsentieren die Daten aus dem Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr für die drei Teilmärkte.

Vertragszahlen nach Gemeinden				
Jahr	Miesbach	Holzkirchen	Tegernseer Tal	Übrige Gemeinden
2010	139	186	430	443
2011	98	204	387	508
2012	112	158	462	459
2013	121	156	376	492
2014	101	187	420	480
2015	103	171	383	478
2016	103	151	362	468
2017	87	130	352	401

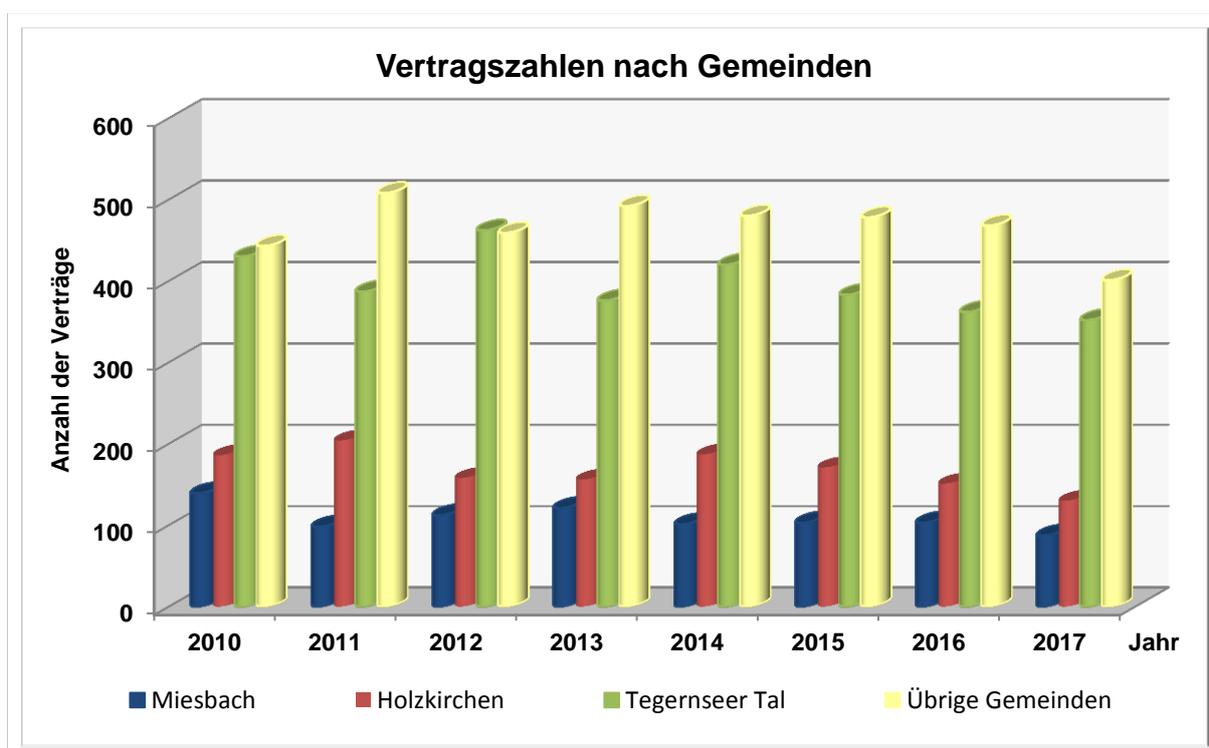


Abb. 7

2017

- Miesbach
- 87 Kauffälle
- minus 16 % im Vergleich zum Vorjahr

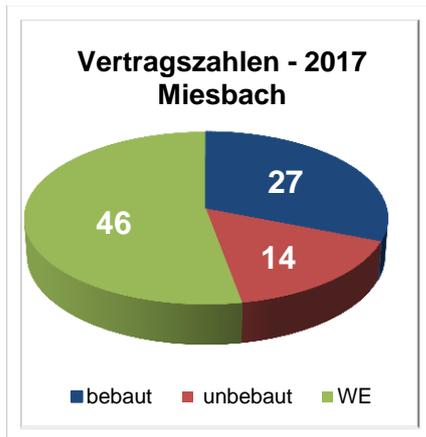


Abb. 8

2017

- Holzkirchen
- 130 Kauffälle
- minus 14 % im Vergleich zum Vorjahr

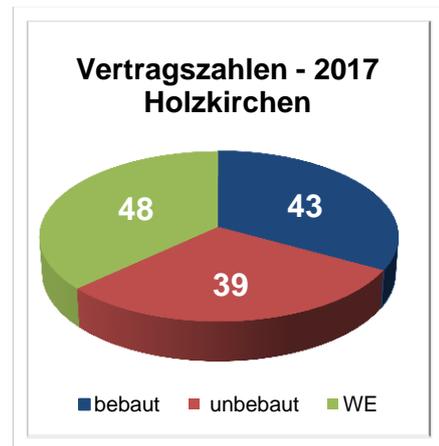


Abb. 9

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- 352 Kauffälle
- minus 3 % im Vergleich zum Vorjahr

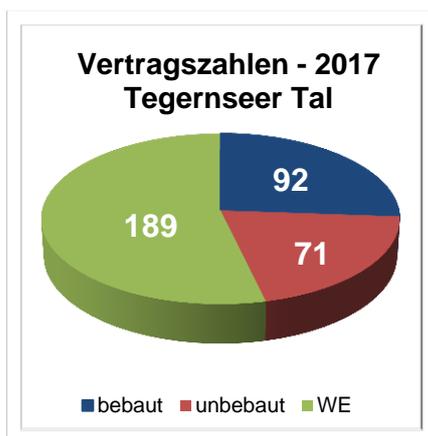


Abb. 10

2017

- „Übrige Gemeinden“
- 401 Kauffälle
- minus 14 % im Vergleich zum Vorjahr



Abb. 11

7.2 Der Flächenumsatz

Bei den folgenden Auswertungen des Flächenumsatzes für bebaute und unbebaute Grundstücke sind die Grundstücksanteile für Wohneigentum nicht berücksichtigt worden.

Die Umsatzzahlen für Eigentumswohnungen werden lediglich in Form der Wohnfläche in Quadratmeter (⇒ Pkt. 8.1) ausgewertet.

Der Flächenumsatz entwickelte sich:

2017

- Flächenumsatz 245,8 ha
- plus 40,5 ha zum Vorjahr
- plus 20 % im Vergleich zum Vorjahr

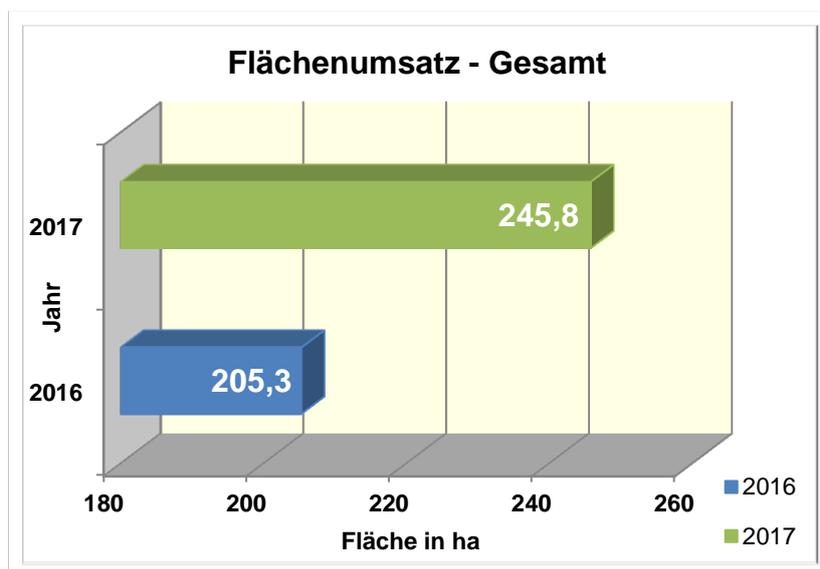


Abb. 12

Entwicklung des Flächenumsatzes - Kauffälle 2010 - 2017				
Jahr	Anzahl Kauffälle	Veränderung [%]	Flächenumsatz [ha]	Veränderung [%]
2010	1202	-	617,7	-
2011	1186	-1,33	268,5	-56,53
2012	1178	-0,67	518,1	92,96
2013	1139	-3,31	291,6	-43,72
2014	1184	3,95	289,1	-0,85
2015	1121	-5,32	339,0	17,28
2016	1079	-3,74	205,3	-39,44
2017	970	-10,10	245,8	19,73

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend rückläufige Tendenz beim Flächenumsatz zu beobachten.

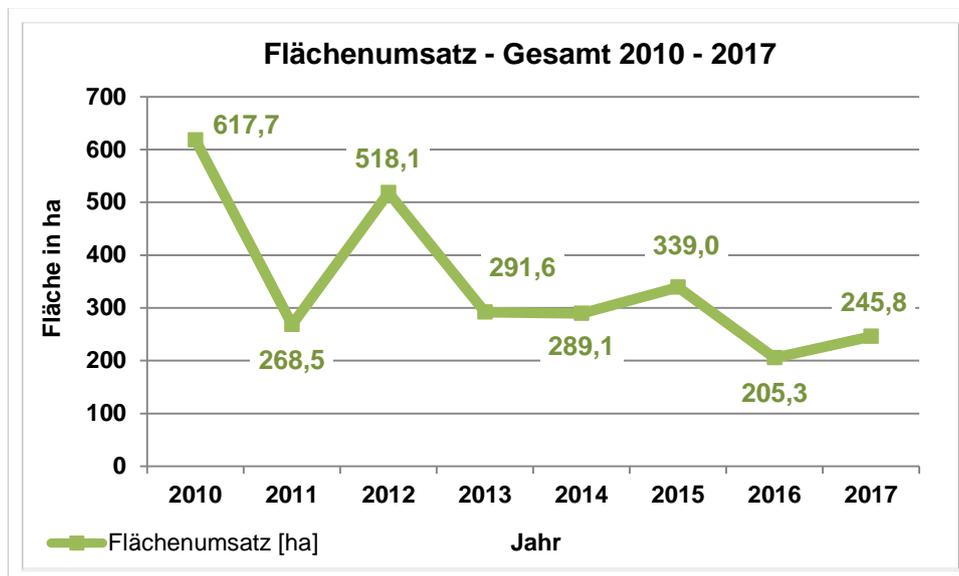


Abb. 13

Flächenumsatz - bebaute und unbebaute Grundstücke				
Jahr	bebaute Grundstücke [ha]	Veränderung [%]	unbebaute Grundstücke [ha]	Veränderung [%]
2010	358,8	-	258,9	-
2011	116,7	-67,47	151,8	-41,37
2012	192,4	64,87	325,7	114,56
2013	149,8	-22,14	141,7	-56,49
2014	121,7	-18,76	167,4	18,14
2015	175,8	44,45	163,3	-2,45
2016	38,1	-78,33	167,1	2,33
2017	99,2	160,37	162,1	-2,99

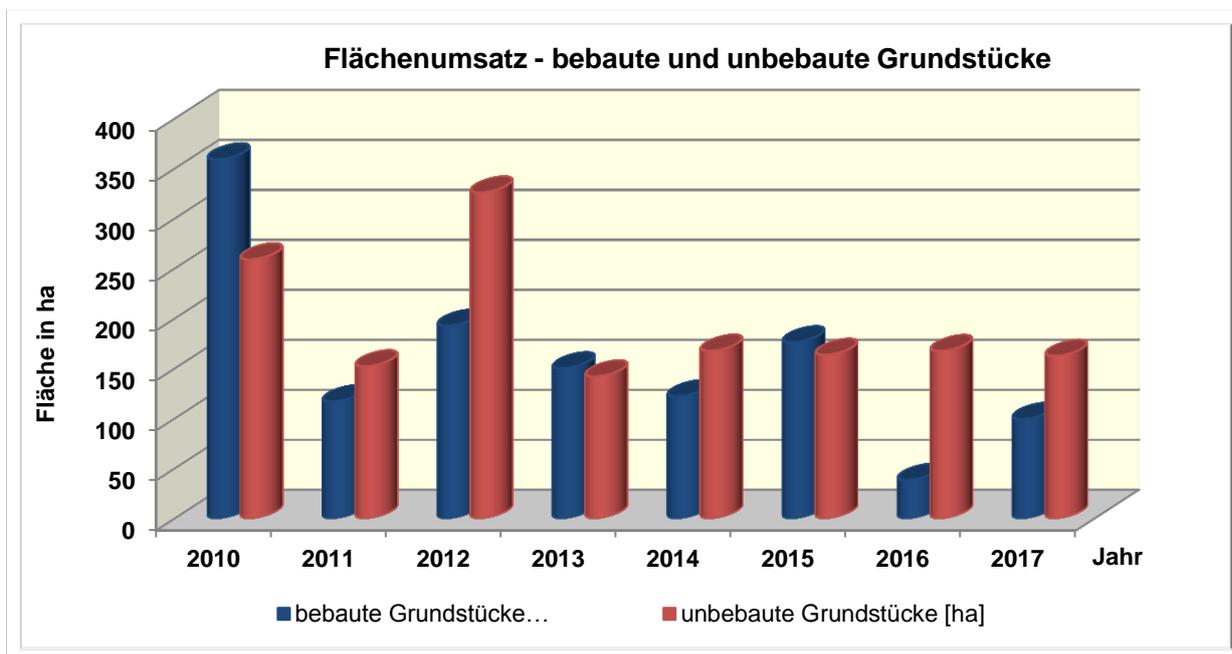


Abb. 14

Der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke ist tendenziell rückläufig, der Umsatz fiel beispielsweise 2016 um mehr als 75%. (⇒ Abb. 15)

2017

- Flächenumsatz 99 ha
- 61 ha mehr als 2016
- plus von 160 % im Vergleich zum Vorjahr

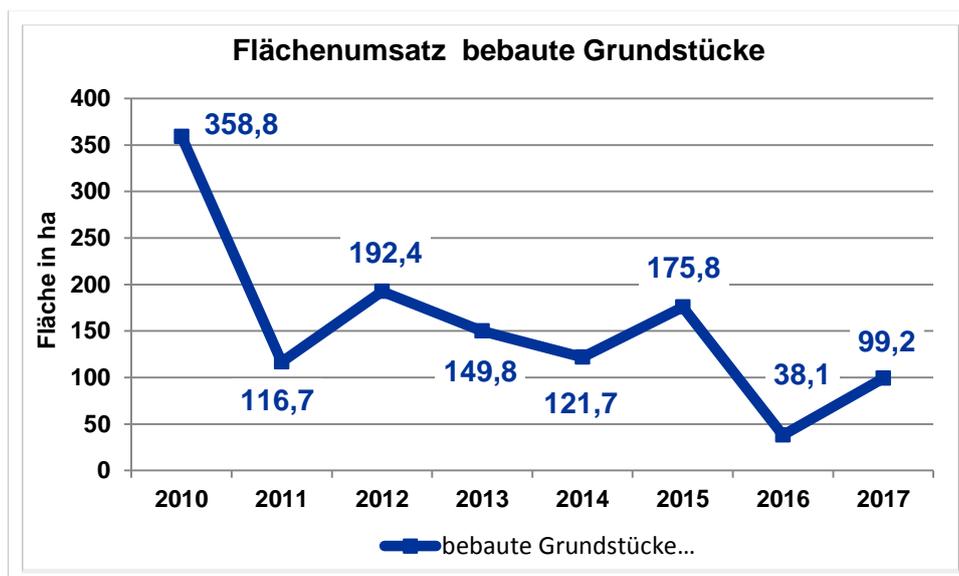


Abb. 15

Bei den unbebauten Immobilien zeigt sich in den letzten 4 Jahren eine gleichbleibende Tendenz. Die Analyse des Flächenumsatzes ergab folgende Entwicklung:

2017

- Flächenumsatz 162 ha
- 5 ha weniger als 2016
- minus 3 % im Vergleich zum Vorjahr

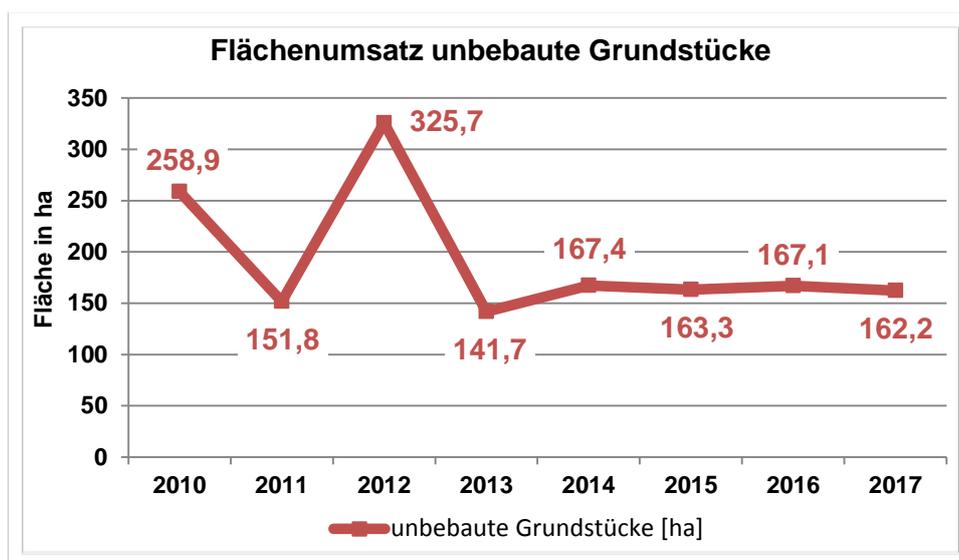


Abb. 16

Die folgenden Auswertungen veranschaulichen den Flächenumsatz in den Marktsegmenten bebaut und unbebaute Immobilien für die o.g. Städte im Landkreis und den Gemeinden. Anschließend zeigen die Abbildungen 17 bis 20 die Umsätze aus dem Jahr 2017 für bebaut und unbebaute Grundstücke.

Flächenumsatz [ha] in den Gemeinden								
Jahr	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
	Miesbach		Holzkirchen		Tegernseer Tal		Übrige Gemeinden	
2010	4,23	6,34	8,94	40,24	226,21	45,89	119,41	166,49
2011	5,13	9,06	16,54	12,63	23,27	32,29	71,78	97,78
2012	3,33	1,07	8,27	16,69	94,83	50,77	86,01	257,20
2013	4,79	6,12	6,82	15,81	54,60	20,84	83,61	98,95
2014	2,24	1,78	5,26	29,15	21,77	23,65	92,43	112,80
2015	10,48	9,14	4,45	39,14	19,60	42,84	141,23	72,15
2016	1,63	8,91	1,62	10,69	14,48	35,50	20,45	112,04
2017	7,73	2,27	0,82	23,97	4,39	5,59	7,60	20,22

In den Grafiken 18 bis 21 werden die Umsatzzahlen für das Jahr 2017 im Verhältnis von bebauten zu unbebauten Grundstücken abgebildet.

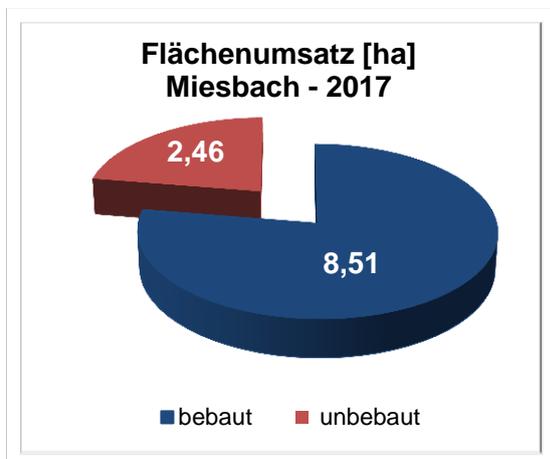


Abb. 17

2017

- Miesbach
- Flächenumsatz – Gesamt = 10,97 ha
- 77,6 % bebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr plus 350 %
- 22,4 % unbebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr minus 72 %

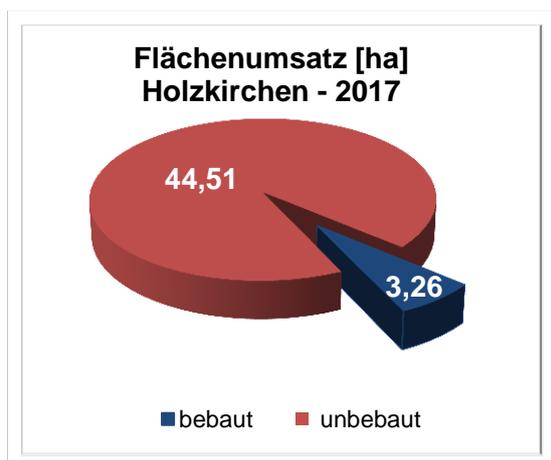


Abb. 18

2017

- Holzkirchen
- Flächenumsatz – Gesamt = 47,77 ha
- 6,9 % bebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr plus 102 %
- 93,1 % unbebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr plus 316 %

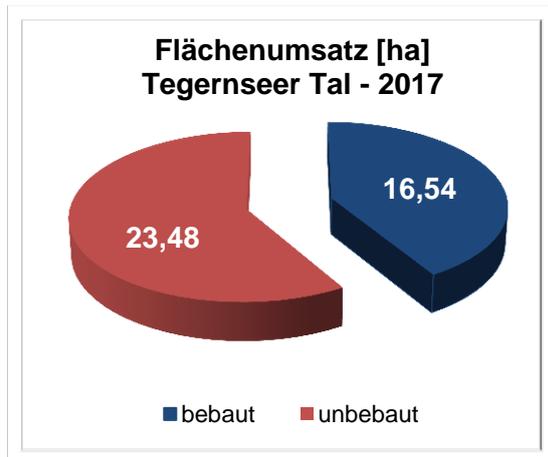


Abb. 19

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- Flächenumsatz – Gesamt = 40,02 ha
- 41,3 % bebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr plus 14 %
- 58,7 % unbebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr minus 34 %

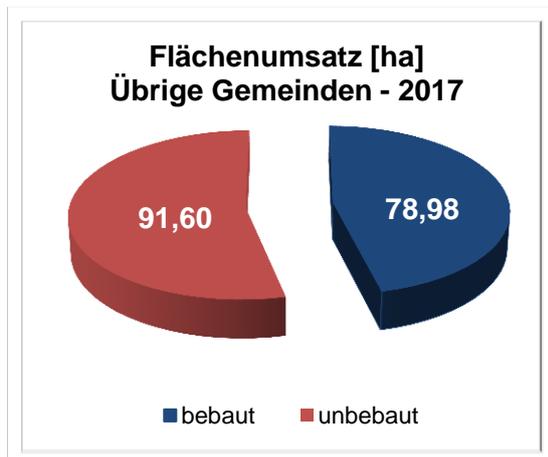


Abb. 20

2017

- „Übrige Gemeinden“
- Flächenumsatz – Gesamt = 170,58 ha
- 46,3 % bebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr plus 286 %
- 53,7 % unbebaute Grundstücke vom Gesamtumsatz
- im Vergleich zum Vorjahr minus 18 %

7.3 Der Geldumsatz

Im Landkreis Miesbach wurden auf dem Immobilienmarkt im Jahr 2017 insgesamt

698,4 Mio. €

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr mit 623,2 Mio. € bedeutet dies eine Erhöhung um 12 %.

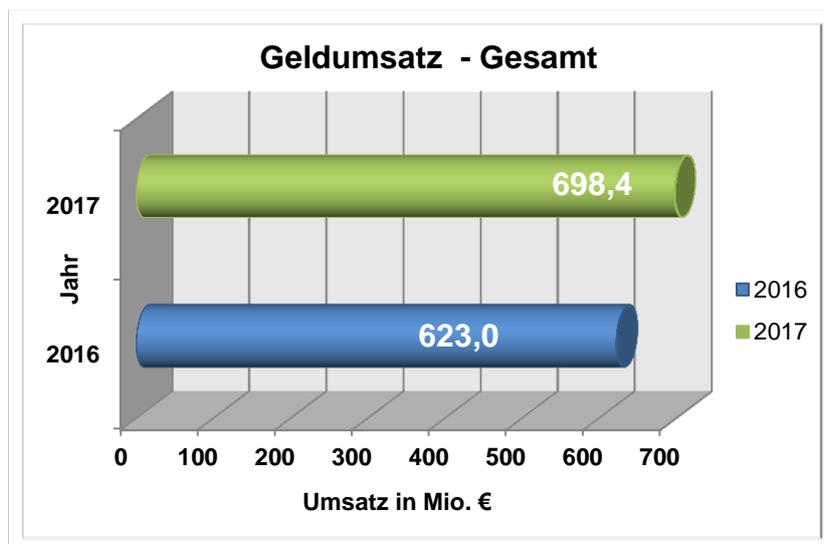


Abb. 21

Die Umsatzentwicklung in den Marktsegmenten bebaute/unbebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen ist aus den folgenden Tabellen und Grafiken seit 2010 ersichtlich. Die Umsatzzahlen für das Jahr 2017 in den drei Teilmärkten zeigt Abbildung 22.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Verkäufe in den drei Marktsegmenten in Höhe von 698,4 Mio. € getätigt.

- bebaute Grundstücke
- 342,9 Mio. € Umsatz
- 49,1 % vom Gesamtumsatz
- unbebaute Grundstücke
- 155,2 Mio. € Umsatz
- 22,2 % vom Gesamtumsatz
- Wohneigentum
- 200,3 Mio. € Umsatz
- 28,7 % vom Gesamtumsatz

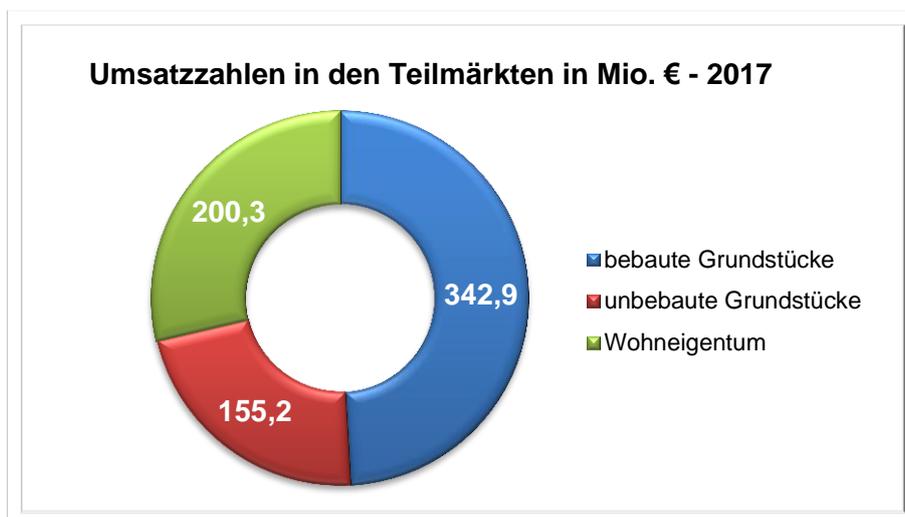


Abb. 22

Die anschließenden Auswertungen veranschaulichen die Umsatzentwicklung in den Marktsegmenten bebaute/unbebaute Immobilien und Eigentumswohnungen.

Fortführend repräsentieren die Abbildungen 24 bis 27 die Umsätze aus dem Jahr 2017 für die o.g. Städte im Landkreis und den Gemeinden.

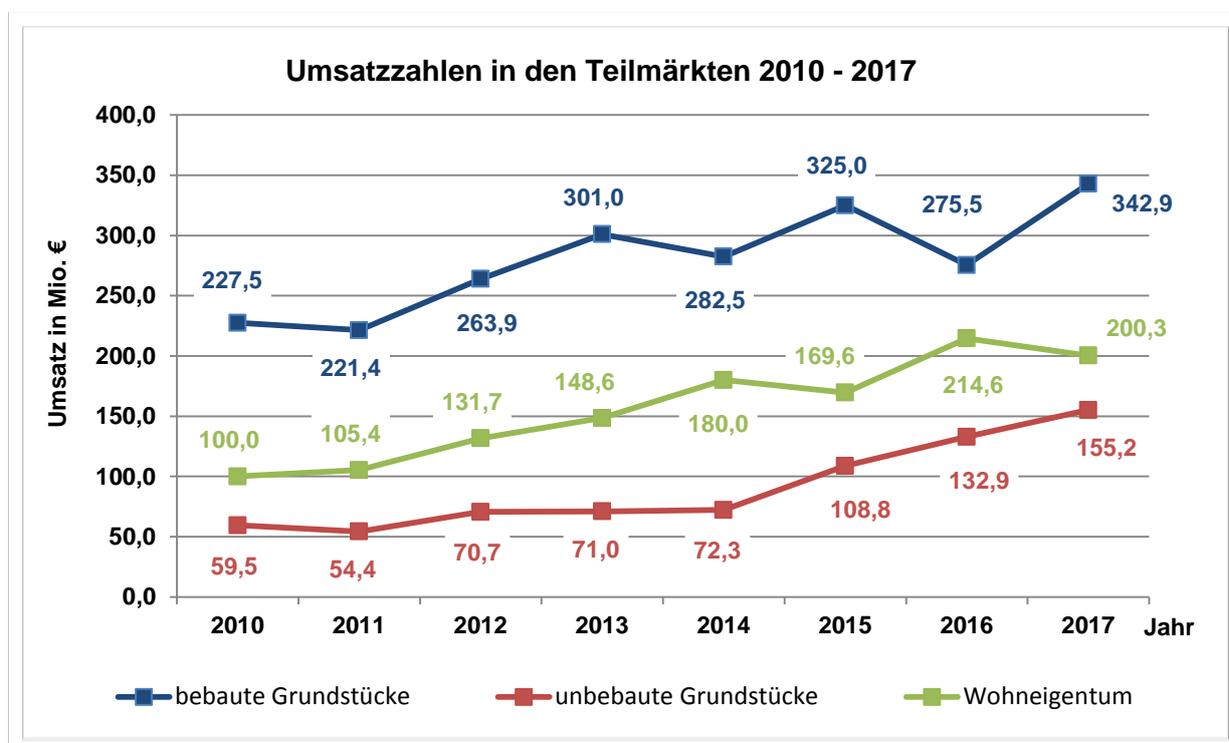


Abb. 23

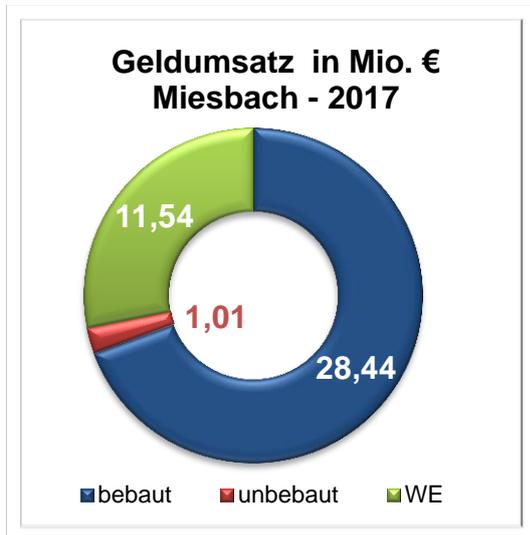


Abb. 24

2017

- Miesbach
- Gesamtumsatz 40,99 Mio. €
- bebaute Grundstücke = 69,4 % vom Gesamtumsatz
- plus 60,3 % im Vergleich zum Vorjahr
- unbebaute Grundstücke = 2,5 % vom Gesamtumsatz
- minus 70,6 % im Vergleich zum Vorjahr
- Wohneigentum = 28,1 % vom Gesamtumsatz
- minus 19,1 % im Vergleich zum Vorjahr

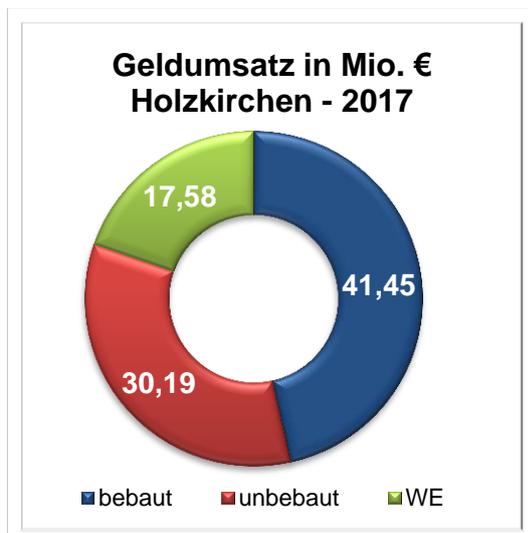


Abb. 25

2017

- Holzkirchen
- Gesamtumsatz 89,21 Mio. €
- bebaute Grundstücke = 46,5 % vom Gesamtumsatz
- plus 54,0 % im Vergleich zum Vorjahr
- unbebaute Grundstücke = 33,8 % vom Gesamtumsatz
- plus 57,0 % im Vergleich zum Vorjahr
- Wohneigentum = 19,7 % vom Gesamtumsatz
- minus 13,7 % im Vergleich zum Vorjahr

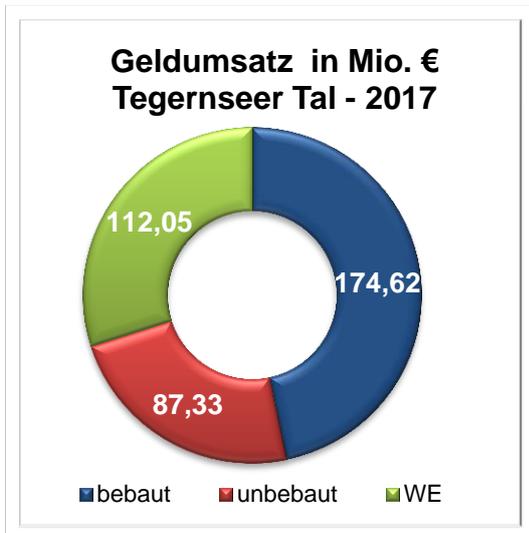


Abb. 26

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- Gesamtumsatz 374,00 Mio. €
- bebaute Grundstücke = 46,7 % vom Gesamtumsatz
- plus 19,6 % im Vergleich zum Vorjahr
- unbebaute Grundstücke = 23,4 % vom Gesamtumsatz
- plus 41,8 % im Vergleich zum Vorjahr
- Wohneigentum = 29,9 % vom Gesamtumsatz
- minus 10,8 % im Vergleich zum Vorjahr

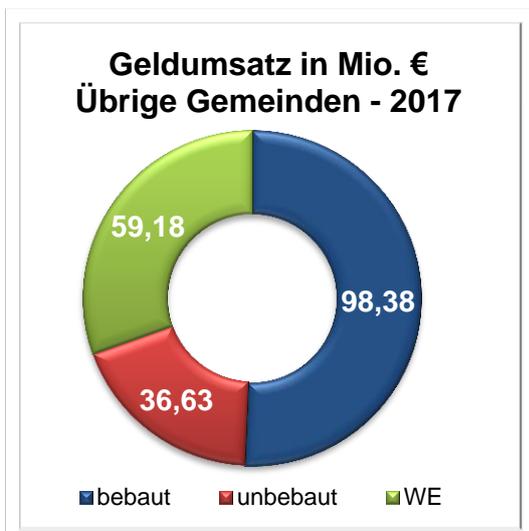


Abb. 27

2017

- „Übrige Gemeinden“
- Gesamtumsatz
- bebaute Grundstücke = 50,7 % vom Gesamtumsatz
- plus 16,0 % im Vergleich zum Vorjahr
- unbebaute Grundstücke = 18,9 % vom Gesamtumsatz
- minus 18,3 % im Vergleich zum Vorjahr
- Wohneigentum = 30,5 % vom Gesamtumsatz
- plus 8,5 % im Vergleich zum Vorjahr

8. DER IMMOBILIENMARKT IM DETAIL

8.1 Wohneigentum

Die Abbildung 28 zeigt die Entwicklung der Umsatzzahlen von Wohnflächen in Quadratmeter und den Geldumsatz in Millionen Euro.

2017

- Umsatz 27,6 m² Wohnfläche/Tausend/m²
- minus 4,7 m² Wohnfläche/Tausend/m² (- 14,6 %) im Vergleich zum Vorjahr
- 200,3 Mio. € Umsatz
- minus 14 Mio. € (- 6,6 %) im Vergleich zum Vorjahr

Bei nahezu gleichbleibendem Verkauf an Wohnfläche ist ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes beim Wohn- und Teileigentum zu beobachten. 2015 war der Wohnflächen- und Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Im Jahr 2016 ist dagegen der Geldumsatz bei nahezu gleicher Wohnfläche um 26,43 % gestiegen.

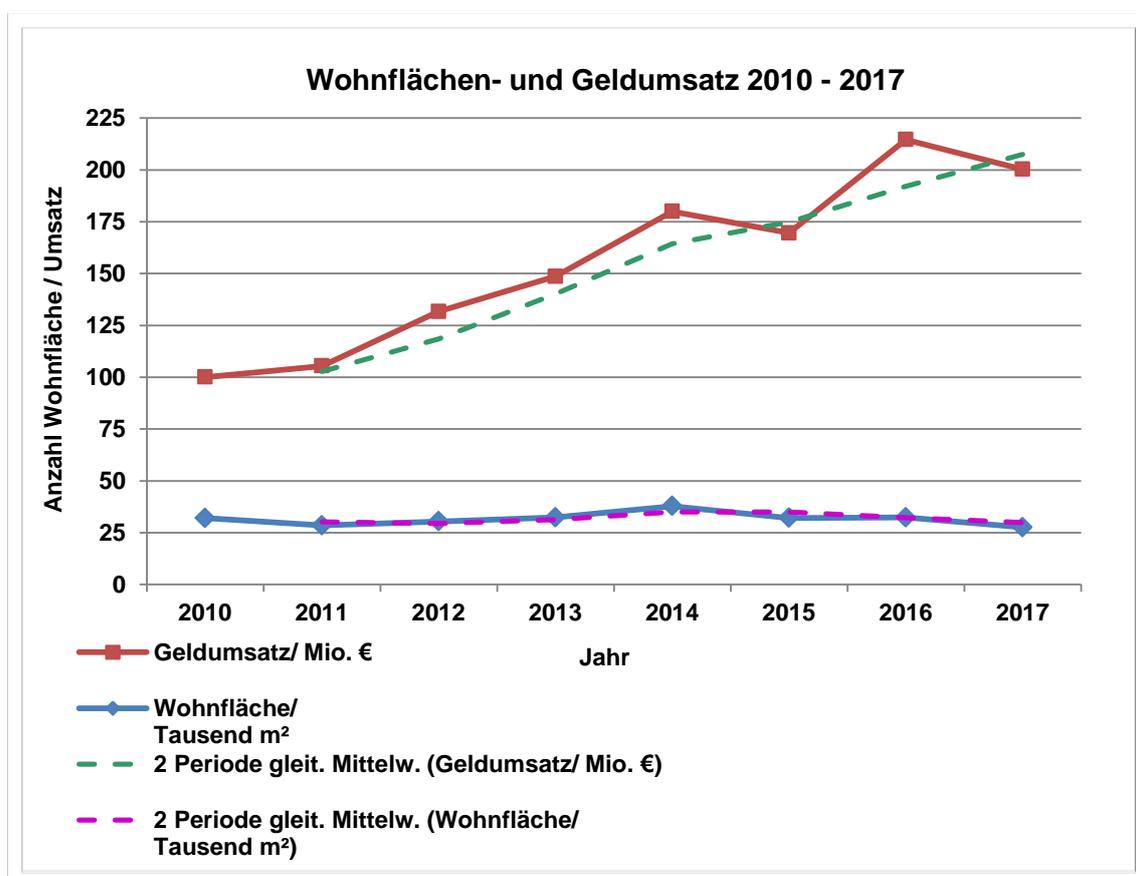


Abb. 28

Im Marktsegment Eigentumswohnungen werden in den folgenden Grafiken die Anzahl der Verkäufe differenziert nach den Verkaufskategorien Neubau und Wiederverkauf dokumentiert. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 535 Wohnungen verkauft, davon wurden 159 Neubauten und 199 Bestandswohnungen veräußert.

2017

- Neubau
- 154 Verkäufe
- minus 6,7 % im Vergleich zum Vorjahr

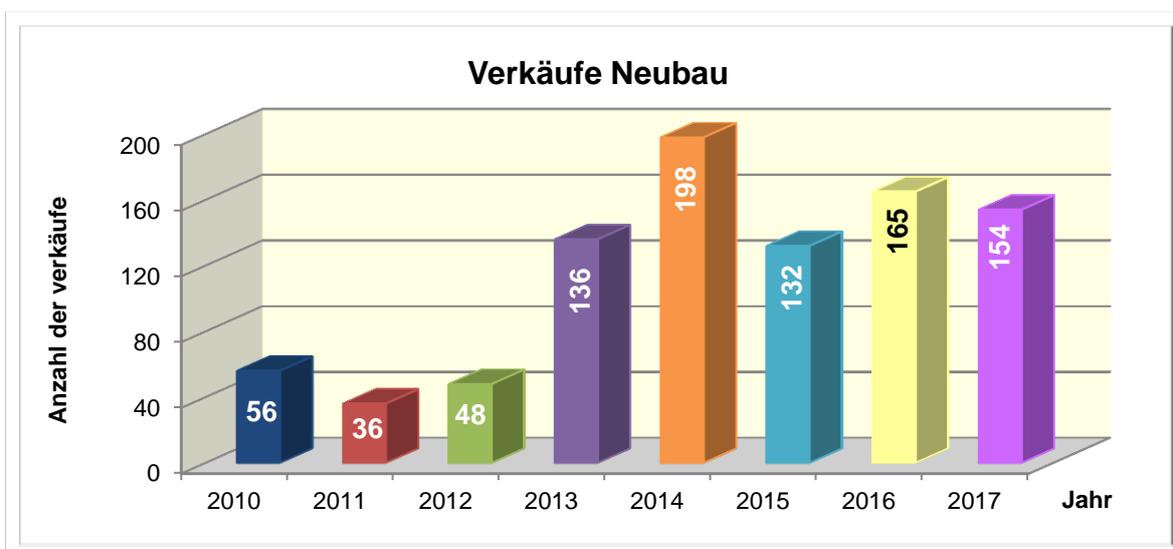


Abb. 29

2017

- Wiederverkauf
- 211 Verkäufe
- minus 9,4 % im Vergleich zum Vorjahr

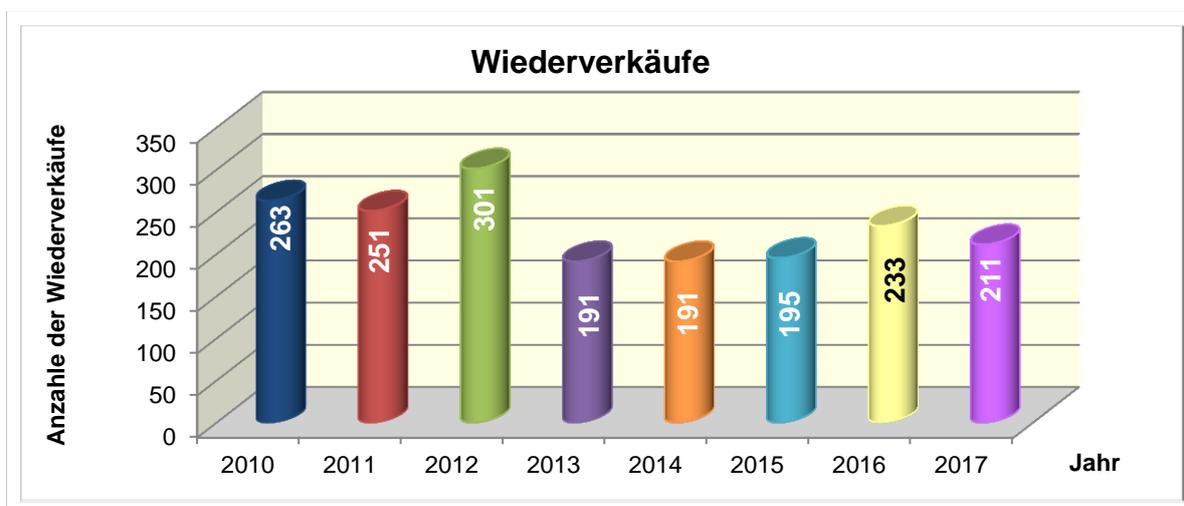


Abb. 30

Anhand der Abbildungen 29 und 30 ist ersichtlich, dass die Wiederverkäufe über mehrere Jahre hinweg deutlich über den Verkaufszahlen von neugebauten Eigentumswohnungen liegen und somit das Marktgeschehen in diesem Teilmarkt dominieren.

Im Anschluss werden die Verkaufszahlen für das Jahr 2017 differenziert nach den Verkaufskategorien Neubau und Wiederverkauf in den beiden Städten des Landkreises sowie in den Gemeinden „Tegernseer Tal“ und in den „Übrigen Gemeinden“ dargestellt.

In Miesbach wurden seit 2010 stets mehr Bestandswohnungen veräußert als neugebaute Eigentumswohnungen. Die Anzahl der Verkäufe an Wohneigentum ist insgesamt rückläufig.

2017

- **Miesbach - Neubau**
- 4 Verkäufe
- minus 20 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Miesbach - Wiederverkauf**
- 27 Verkäufe
- keine Veränderung zum Vorjahr

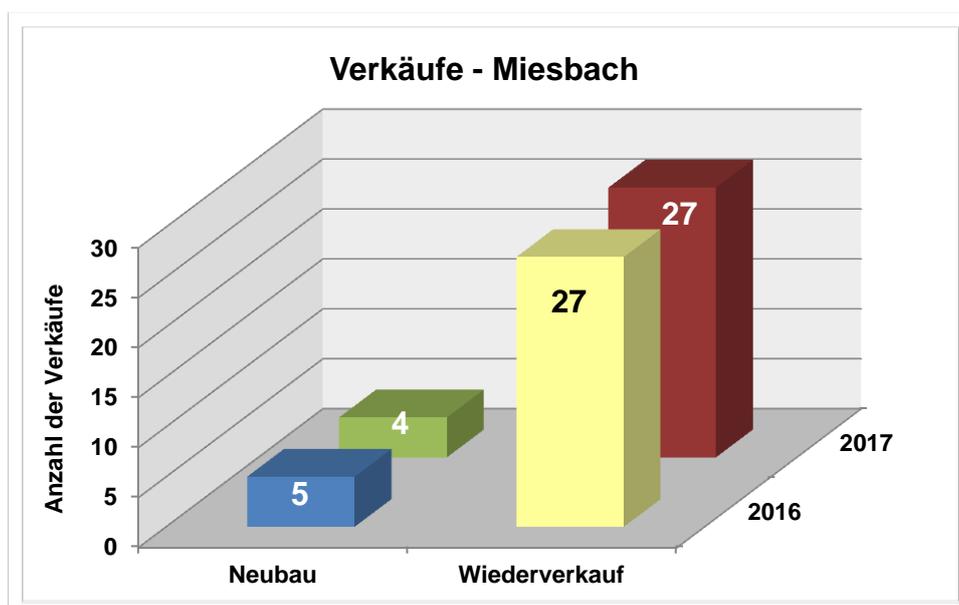


Abb. 31

2017

- Holzkirchen - Neubau
- 26 Verkäufe
- minus 3,8 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- Holzkirchen - Wiederverkauf
- 17 Verkäufe
- minus 34,6 % im Vergleich zum Vorjahr

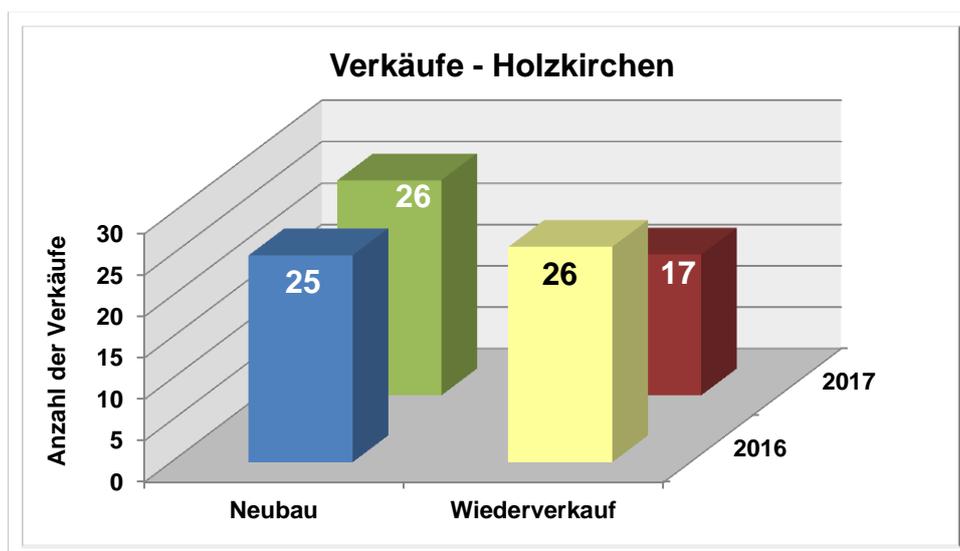


Abb. 32

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“ - Neubau
- 51 Verkäufe
- minus 7,3 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“ - Wiederverkauf
- 108 Verkäufe
- plus 16,1 % im Vergleich zum Vorjahr

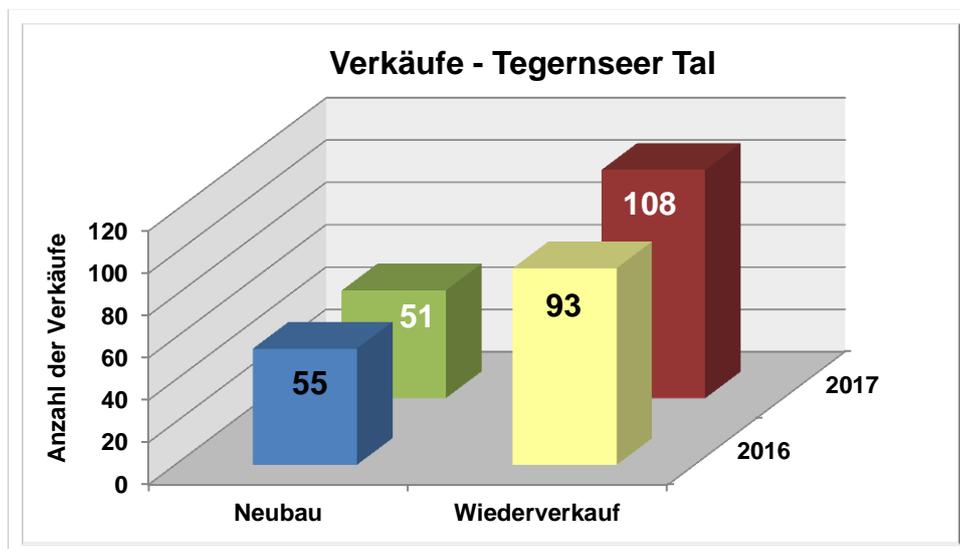


Abb. 33

In den Gemeinden „Tegernseer Tal“ ist seit 2015 ein Rückgang beim Verkauf an neugebautem Wohneigentum zu beobachten. Bei den Wiederverkäufen wiederum ist eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen.

2017

- „Übrige Gemeinden“ - Neubau
- 73 Verkäufe
- minus 2,7 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- „Übrige Gemeinden“ - Wiederverkauf
- 59 Verkäufe
- minus 14,5 % im Vergleich zum Vorjahr

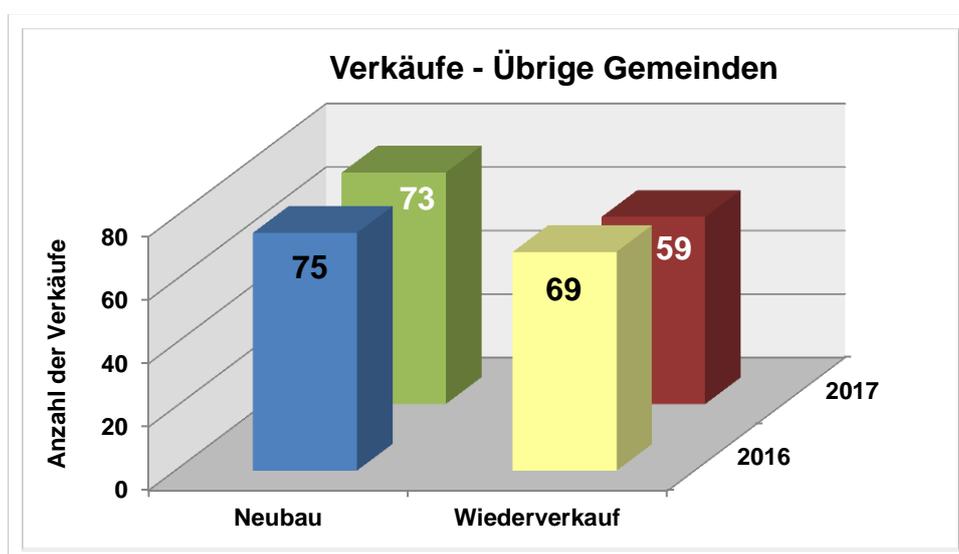


Abb. 34

In den „Übrigen Gemeinden“ ist im Segment Verkauf neugebaute Eigentumswohnungen ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Bei den Bestandswohnungen ist die Tendenz leicht rückläufig.

Nachfolgend werden die Umsatzzahlen für Wohnfläche in m² betrachtet. Die Umsätze entwickelten sich wie folgt:

2017

- Neubau
- plus 593 m² zum Vorjahr
- plus 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr

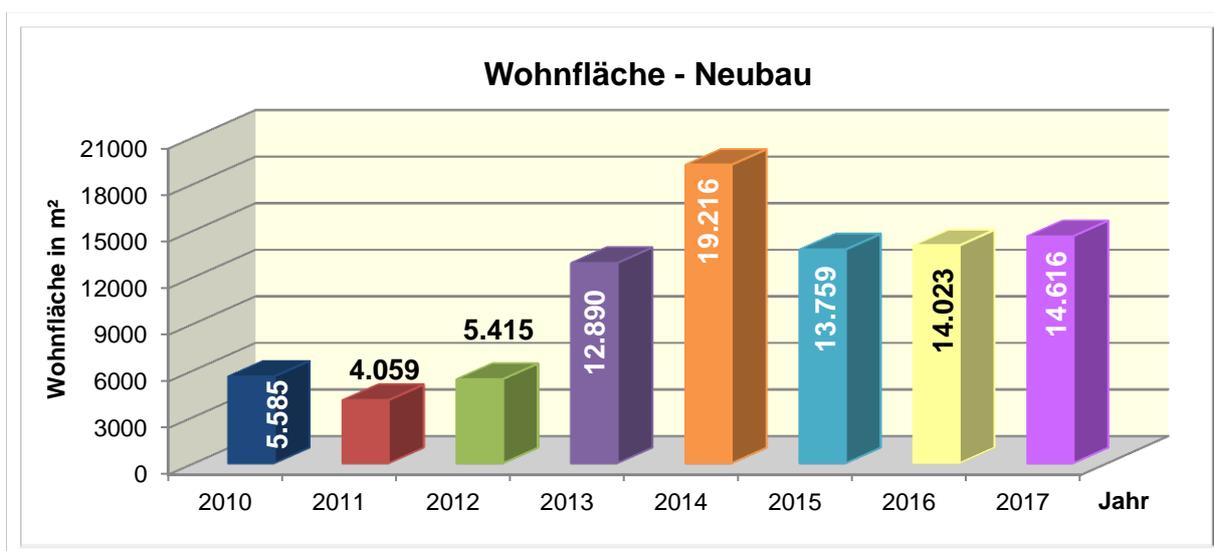


Abb. 35

2017

- Wiederverkauf
- minus 2507 m² zum Vorjahr
- minus 17,2 % im Vergleich zum Vorjahr

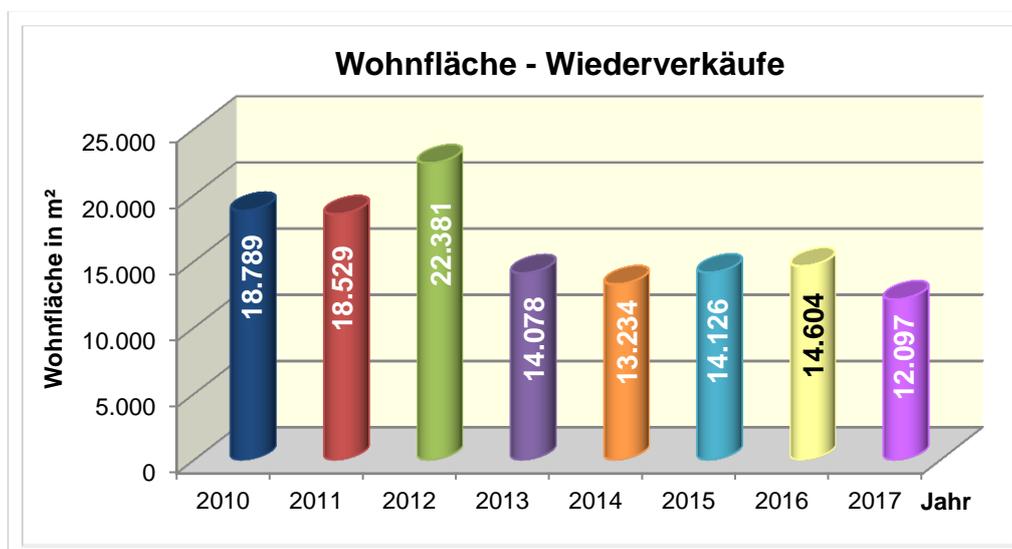


Abb. 36

8.2 Bebaute Grundstücke

Das Marktgeschehen im Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird hinsichtlich der Gebäudearten überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, gefolgt von Doppelhäufigkeiten/Reihenendhäusern. Einfamilienhäuser dominierten bereits 2011 und 2012 den Markt. Nach einem generellen Rückgang der Verkäufe an bebauten Immobilien im Jahr 2013 und 2014, erlebt der Markt seit 2015 einen erneuten Aufschwung. In der Abbildung 37 ist ersichtlich, dass sich dieser Trend auch im Jahr 2017 fortsetzt.

Anzahl der Kaufverträge differenziert nach Objektarten 2010 - 2017							
Jahr	EFH freistehend	ZFH freistehend	DHH/REH	RMH	MFH	WO-GEB *	Gesamt
2010	12	3	7	8	3	0	33
2011	48	18	20	6	14	36	142
2012	33	15	9	0	16	75	148
2013	3	1	1	1	15	63	84
2014	7	2	10	5	19	61	104
2015	32	3	4	1	24	111	175
2016	41	18	28	19	14	104	224
2017	88	18	67	18	12	18	221

* ohne Differenzierung

Die Erfassung als Wohngebäude erfolgte, wenn über den Fragebogen oder sonstigen Informationsquellen keine Differenzierung nach den bekannten Gebäudetypen möglich war.

Aus diesem Grund wird in den nachfolgenden Analysen auf diese Objektklasse nicht näher eingegangen.

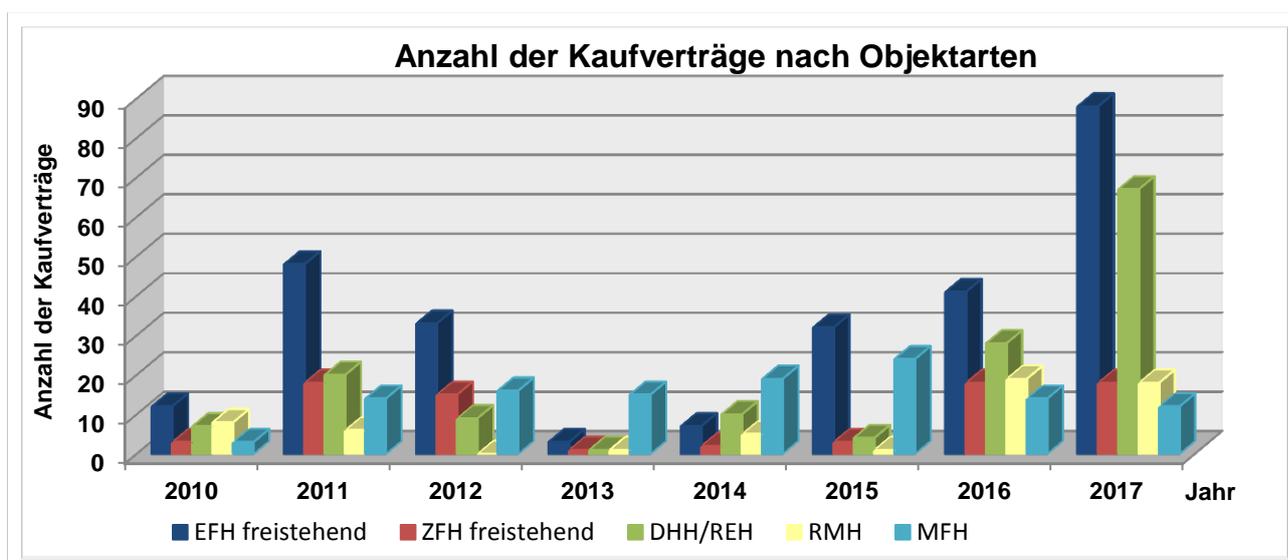


Abb. 37

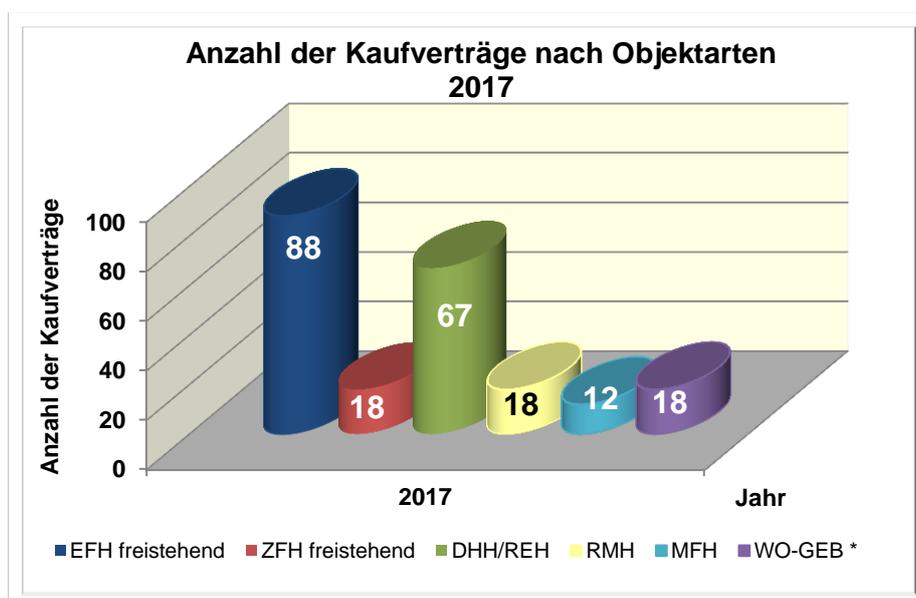
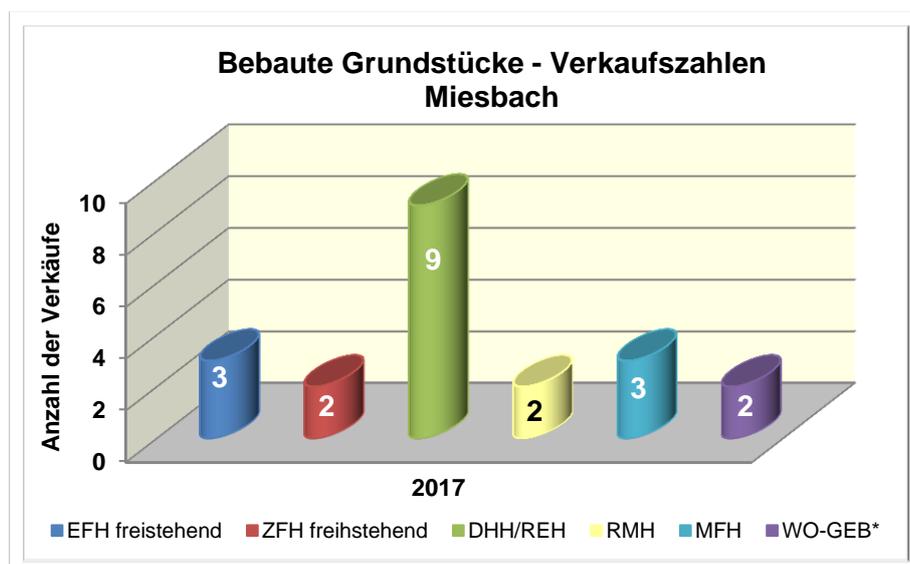


Abb. 38

In den nachfolgenden Diagrammen werden im Marktsegment bebaute Grundstücke die Verkaufszahlen nach Gebäudetypklassen für die beiden Städte im Landkreis sowie in den Gemeinden „Tegernseer Tal“ und in den „Übrigen Gemeinden“ dargestellt. Aus den Abbildungen 39 und 40 wird ersichtlich, dass das Marktgeschehen in den beiden Städten des Landkreises überwiegend durch Verkäufe von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt ist.

2017

- Miesbach
- 21 Verkäufe
- minus 4,8 % im Vergleich zum Vorjahr

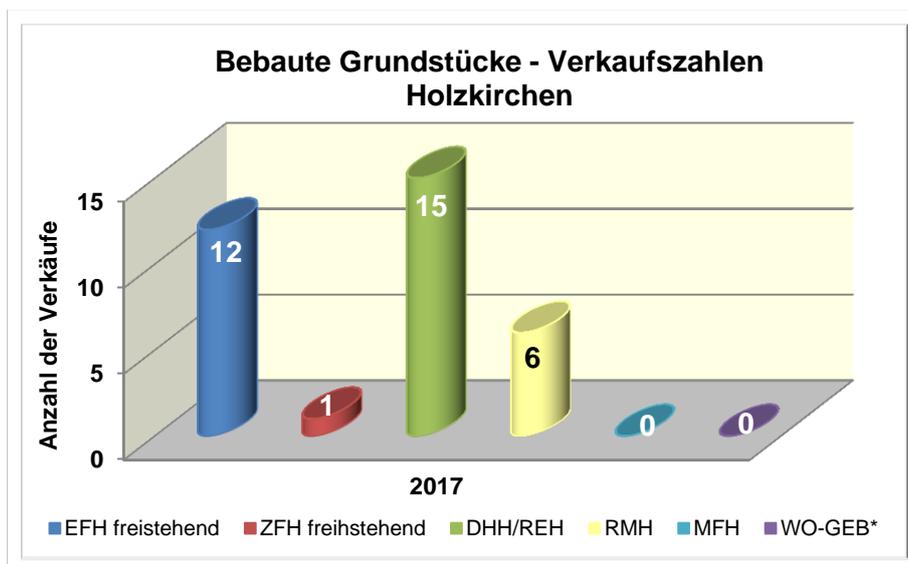


* ohne Differenzierung

Abb. 39

2017

- Holzkirchen
- 34 Verkäufe
- minus 10,5 % im Vergleich zum Vorjahr

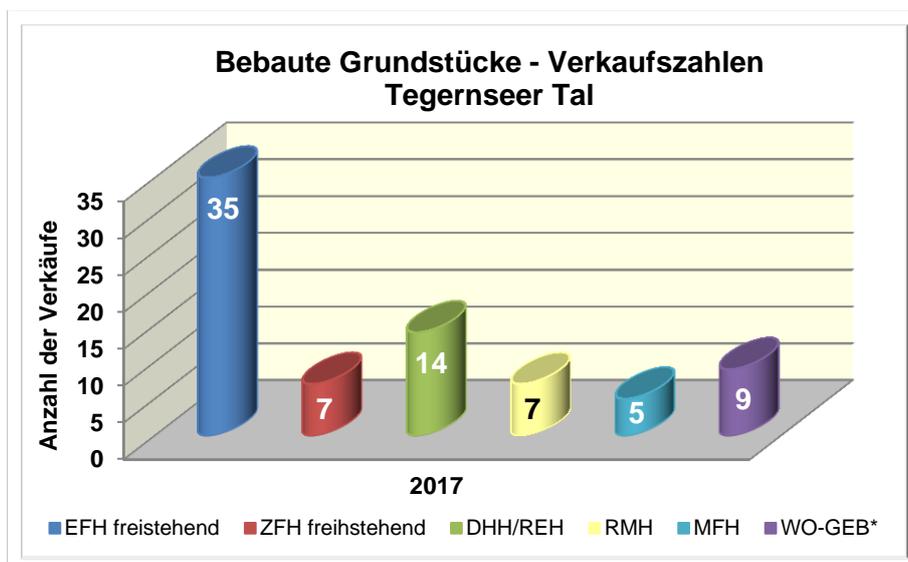


* ohne Differenzierung

Abb. 40

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- 77 Verkäufe
- plus 32,8 % im Vergleich zum Vorjahr

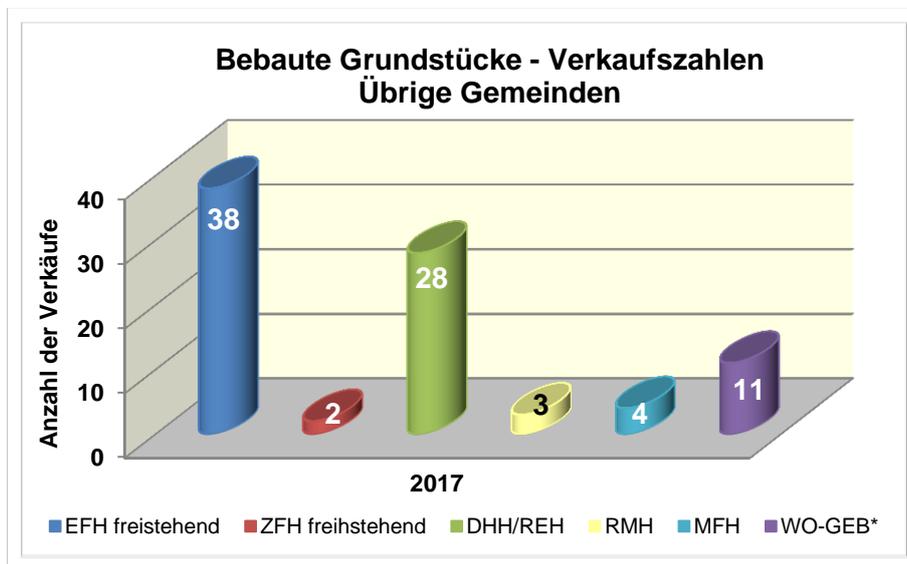


* ohne Differenzierung

Abb. 41

2017

- „Übrige Gemeinden“
- 86 Verkäufe
- minus 17,3 % im Vergleich zum Vorjahr



* ohne Differenzierung

Abb. 42

Auch in den ländlichen Gemeinden des Landkreises wird das Marktgeschehen ebenso von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften/Reihenendhäusern bestimmt. Insbesondere beim Verkauf von freistehenden Einfamilienhäusern ist im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme festzustellen.

In den folgenden Grafiken werden die Anteile am Flächenumsatz differenziert nach den Gebäudetypen dargestellt.

Flächenumsatz differenziert nach Objektarten								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Objektart	Flächenumsatz [ha]							
Einfamilienhaus freistehend	1,44	5,12	7,83	0,42	1,49	4,26	3,39	10,76
Zweifamilienhaus freistehend	0,31	2,66	3,78	0,13	0,18	0,60	2,53	15,76
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	0,46	1,03	2,19	0,84	0,84	0,21	1,28	3,92
Reihenmittelhaus	0,16	0,09	0,00	0,02	0,11	0,03	0,43	0,96
Mehrfamilienhaus	0,29	2,37	2,72	3,10	4,21	3,56	1,15	2,49
Wohngebäude *	0,00	3,05	6,94	4,76	5,36	14,25	9,65	1,64

* ohne Differenzierung

2017

- Flächenumsatz 35,53 ha
- plus 17,10 ha zum Vorjahr
- minus 92,8 % im Vergleich zum Vorjahr

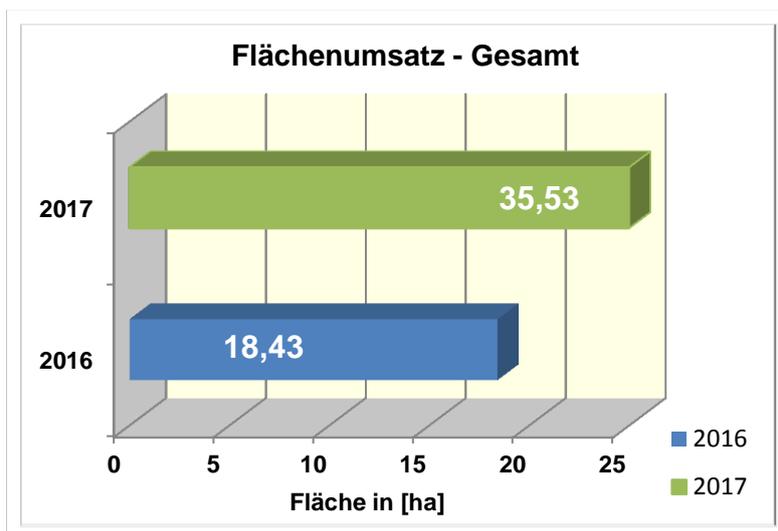
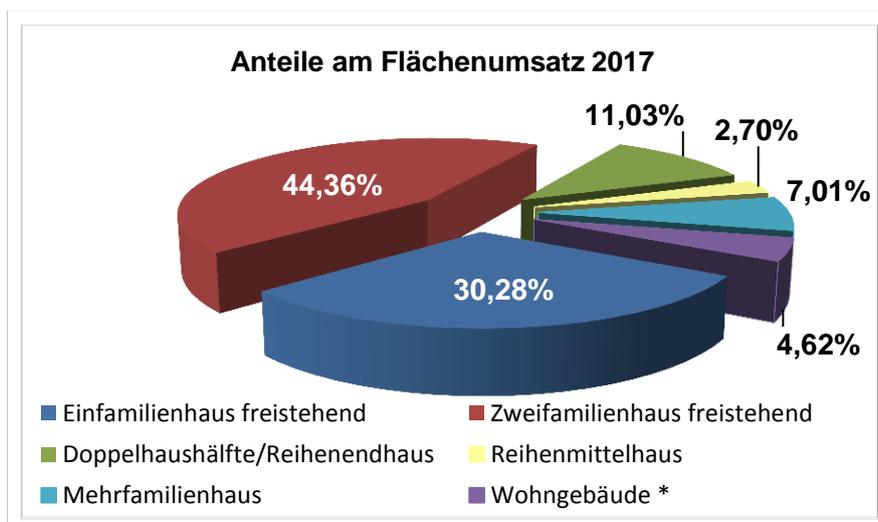


Abb. 43

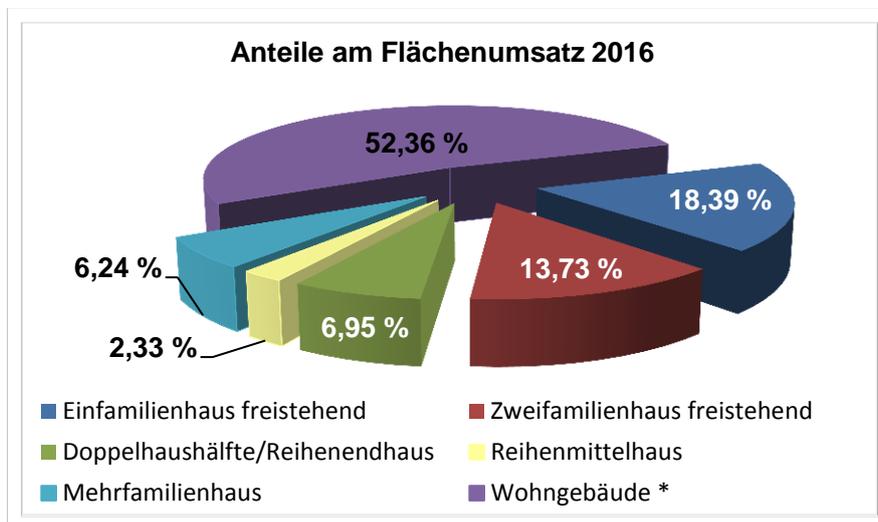
Der gesamte Umsatz der **Grundstücksflächen** im Jahr 2017 für die genannten Gebäudetypen beträgt 35,53 ha. An Hand der Auswertungen der reinen Kauffälle und des Flächenumsatzes wird ersichtlich, dass der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Miesbach absolut überwiegt.



* ohne Differenzierung

Abb. 44

Im Jahr 2016 wurde für die genannten Gebäudetypklassen ein Gesamtflächenumsatz von 18,43 ha erzielt.



* ohne Differenzierung

Abb. 45

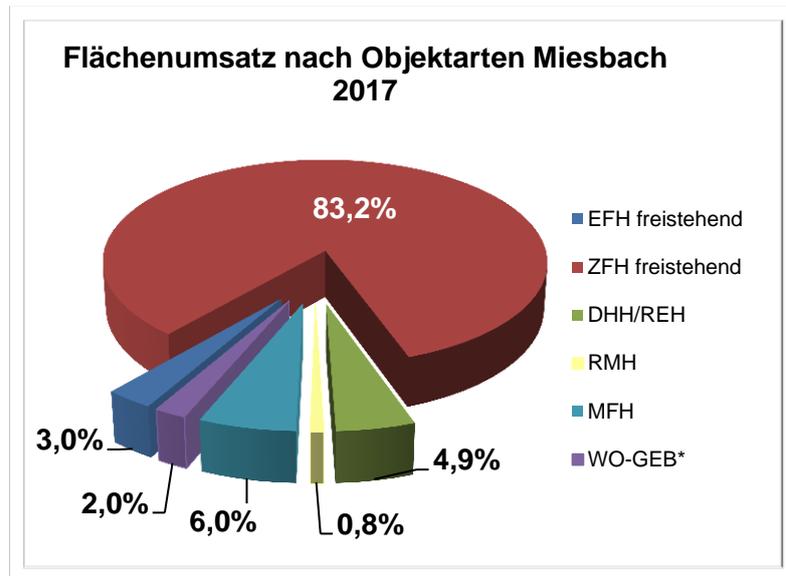
Die prozentualen Anteile am Flächenumsatz differenziert nach Objektarten für die beiden Städte im Landkreis, den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ und den „Übrigen Gemeinden“ zeigen für die Jahre 2016 und 2017 die folgenden Auswertungen.

Flächenumsatz [ha] differenziert nach Objektarten								
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	Miesbach		Holzkirchen		Tegernseer Tal		Übrige Gemeinden	
EFH freistehend	0,0538	0,1234	0,2495	0,5930	2,5132	2,6828	1,0383	4,4505
ZFH freistehend	0,1028	6,5575	0,0952	0,0701	1,4453	1,9000	0,8900	0,2271
DHH/REH	0,1517	0,3312	0,2211	0,7616	0,5566	0,7000	0,3898	1,3995
RMH	0,0504	0,0659	0,2288	0,1432	0,0000	0,1700	0,1536	0,0190
MFH	0,0400	0,4277	0,1033	0,0000	0,4352	0,1259	0,5703	1,0491
WO-GEB*	0,5355	0,1555	0,6202	0,0000	2,5603	1,2966	5,7642	0,6280

In der Stadt Miesbach (⇒ Abb. 46) dominierten die Verkäufe von freistehenden Zweifamilienhäusern. In Holzkirchen (⇒ Abb. 47) ist anhand der Auswertungen ersichtlich, dass der größte Umsatz durch Veräußerungen von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften/Reihenendhäusern erzielt wurde. In den ländlichen Gebieten des Landkreises (⇒ Abb. 48/49) wurden überwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser verkauft.

2017

- Miesbach
- Gesamtumsatz 7,88 ha
- plus 743,5 % im Vergleich zum Vorjahr

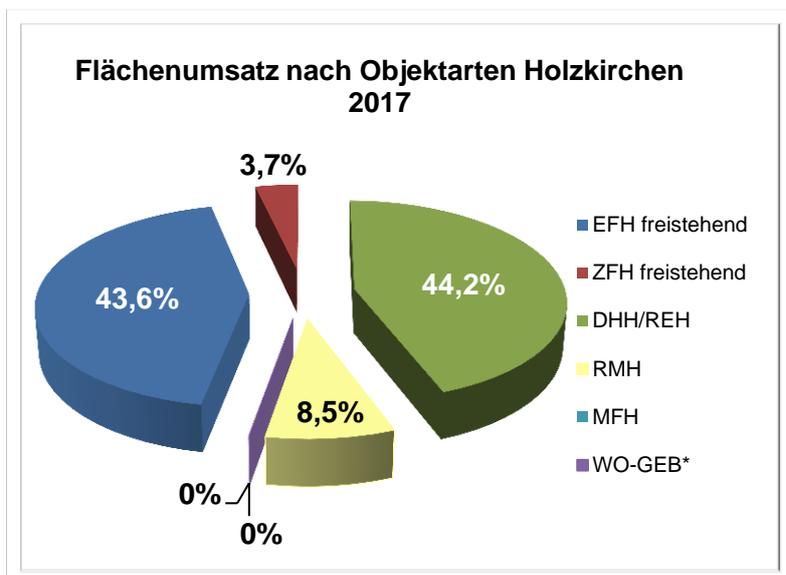


* ohne Differenzierung

Abb. 46

2017

- Holzkirchen
- Gesamtumsatz 1640,6 ha
- plus 8,1 % im Vergleich zum Vorjahr

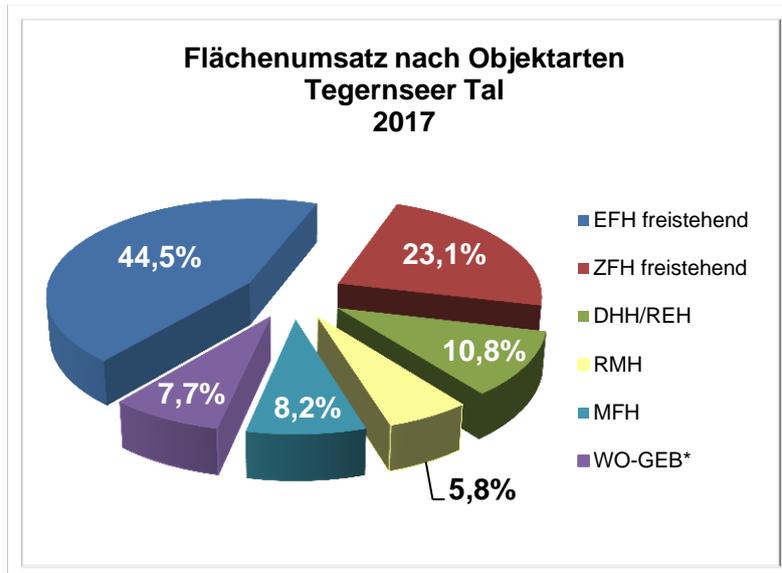


* ohne Differenzierung

Abb. 47

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- Gesamtumsatz 11,8 ha
- plus 57,6% im Vergleich zum Vorjahr

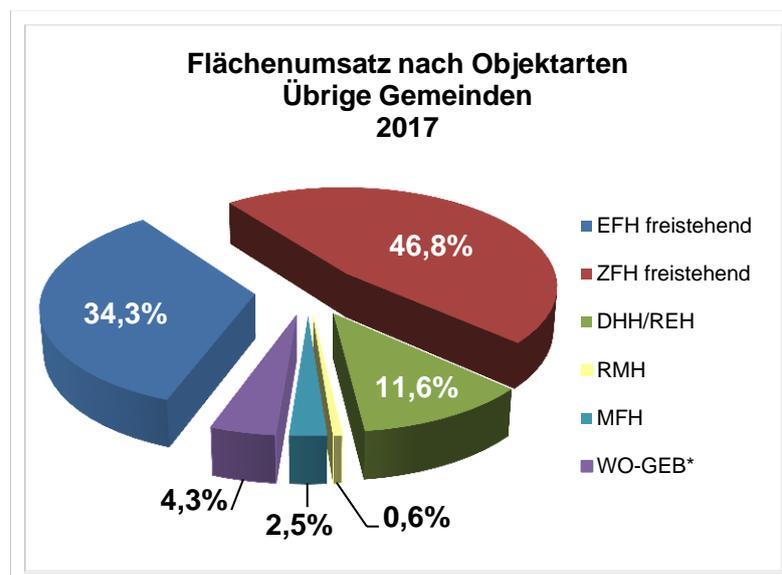


* ohne Differenzierung

Abb. 48

2017

- „Übrige Gemeinden“
- Gesamtumsatz 13,2 ha
- plus 50,3 % im Vergleich zum Vorjahr



* ohne Differenzierung

Abb. 49

Die Anteile an der Umsatzentwicklung in Mio. € werden in den anschließenden Übersichten gegliedert nach den Gebäudetypklassen dargestellt.

Geldumsatz differenziert nach Objektarten								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Objektart	Geldumsatz Mio. €							
Einfamilienhaus freistehend	5,58	26,75	25,98	2,56	5,06	33,50	47,25	106,92
Zweifamilienhaus freistehend	2,25	18,74	11,74	0,74	0,93	7,12	23,92	35,31
Doppelhaushälfte/Reihenendhaus	2,48	8,34	4,82	0,49	4,98	2,63	17,84	46,93
Reihenmittelhaus	2,49	1,65	0,00	0,12	1,82	0,45	10,55	12,14
Mehrfamilienhaus	1,47	7,01	8,29	15,55	18,82	32,69	13,29	30,11
Wohngebäude *	0,00	13,77	34,62	28,61	32,26	76,27	74,88	22,07

* ohne Differenzierung

Im Landkreis Miesbach wurden im Jahr 2017 im Immobilienbereich der bebauten Grundstücke für die genannten Objektarten

253,48 Mio. €

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr mit 187,73 Mio. € bedeutet dies eine Erhöhung um 35,02 %.

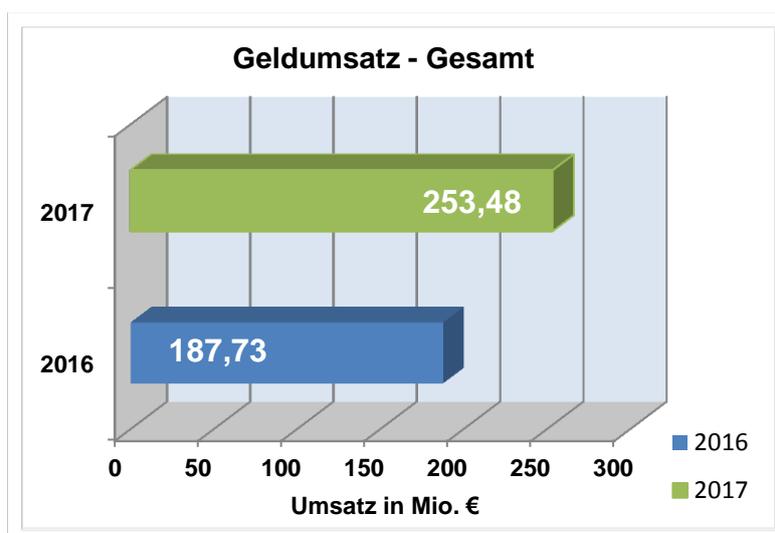
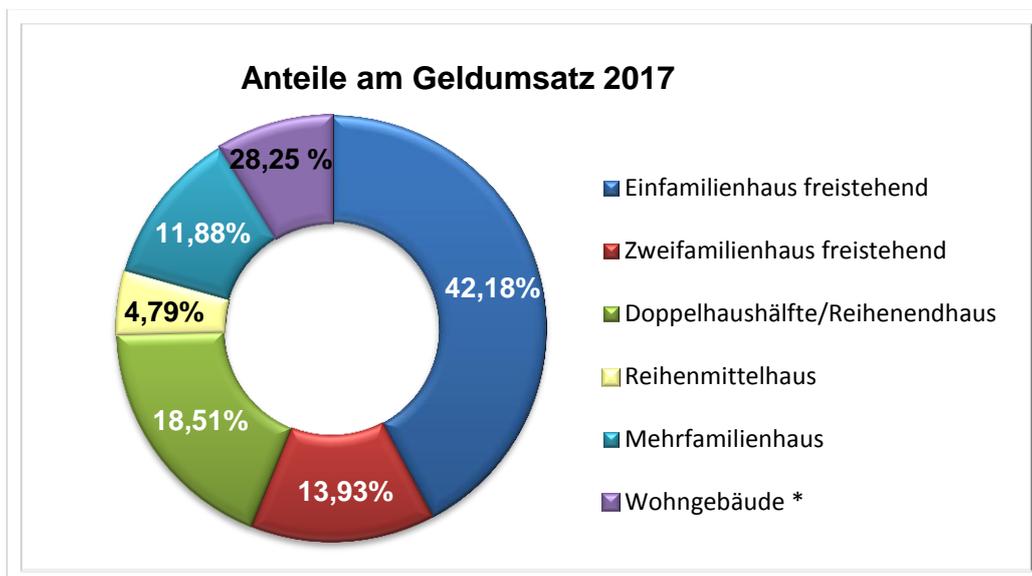


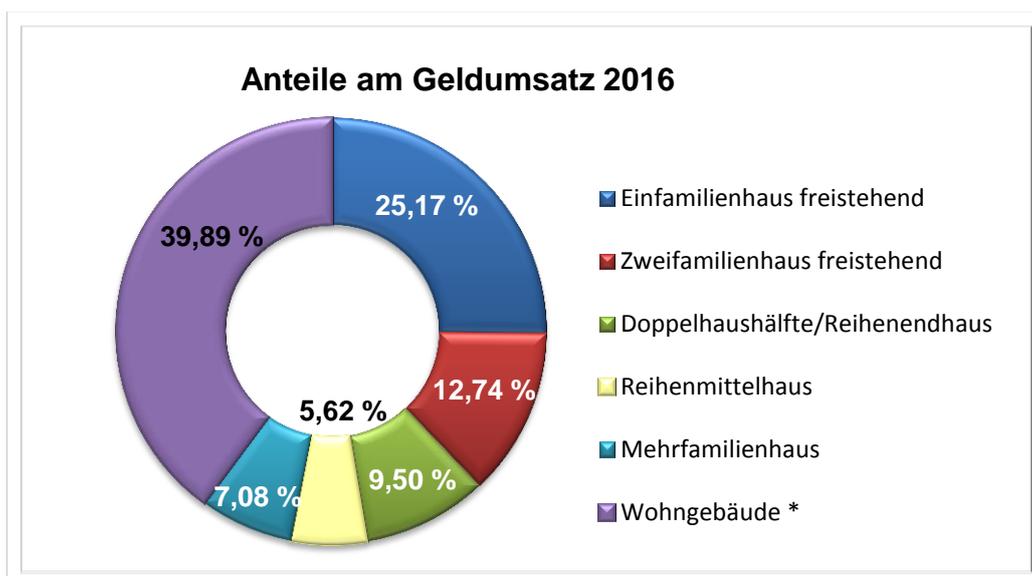
Abb. 50



* ohne Differenzierung

Abb. 51

Die Analyse der reinen Kauffälle und die Umsatzzahlen für die Grundstücksflächen sowie den Geldumsatz für die Jahre 2016 und 2017 verdeutlichen nochmals, dass der Verkauf von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften/Reihenendhäusern mit einem Anteil am Gesamtumsatz von 61 % im Jahr 2017 das Marktgeschehen dominieren.



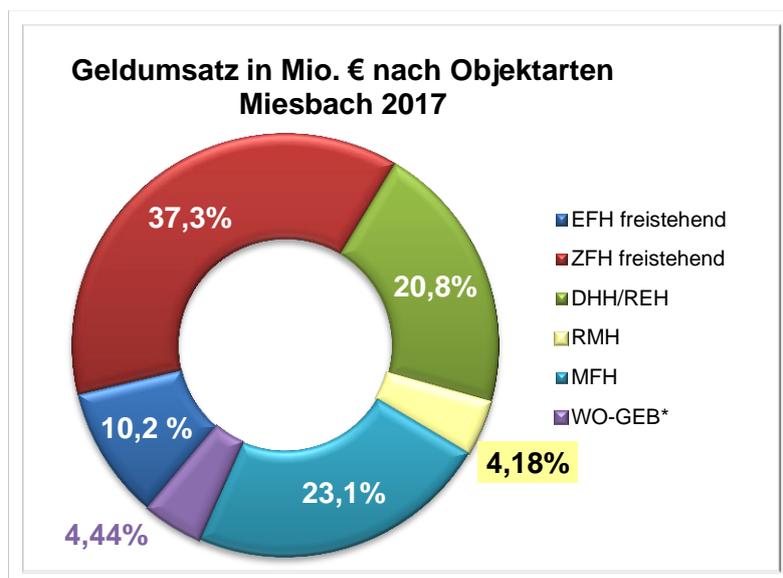
* ohne Differenzierung

Abb. 52

Geldumsatz in Mio. € differenziert nach Objektarten								
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
	Miesbach		Holzkirchen		Tegernseer Tal		Übrige Gemeinden	
EFH freistehend	0,71	2,31	3,64	12,36	41,41	66,76	8,85	25,48
ZFH freistehend	1,00	8,49	0,93	0,69	16,70	18,60	5,37	7,55
DHH/REH	2,13	4,72	4,37	11,81	7,57	12,76	5,01	17,26
RMH	1,23	0,95	5,03	3,80	0,00	4,79	4,29	2,60
MFH	0,52	5,26	1,60	0,00	6,27	21,07	4,91	3,78
WO-GEB*	8,15	1,01	10,20	0,00	26,93	14,99	28,06	8,45

Die anschließenden Darstellungen veranschaulichen für das 2017 die Anteile am Geldumsatz gegliedert nach den Gebäudetypklassen in den beiden Städten des Landkreises und in den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ sowie den „Übrigen Gemeinden“.

In Miesbach wurden im Jahr 2016 für die genannten Objektarten 13,74 Mio. € umgesetzt.



2017

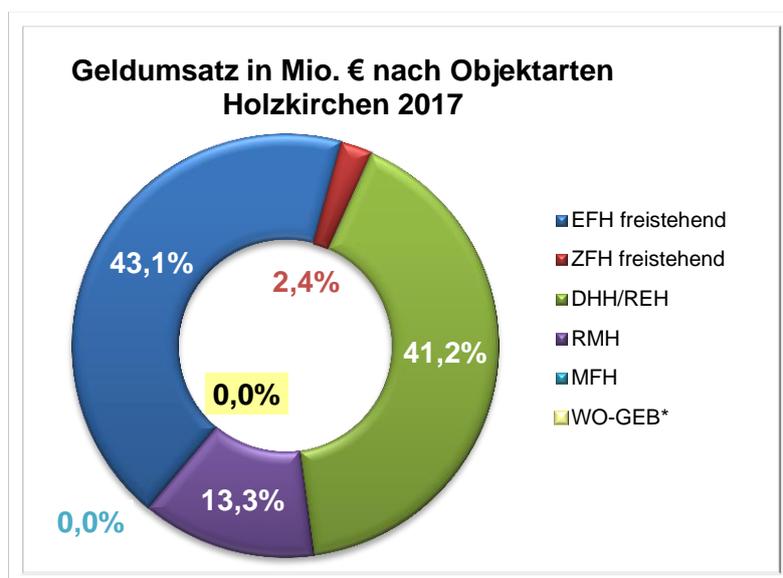
- Miesbach
- 22,74 Mio. €
- plus 65,5 %
im Vergleich zum Vorjahr

* ohne Differenzierung

Abb. 53

Anhand der Abbildung 53 ist erkennbar, dass das Marktgeschehen in der Stadt Miesbach im Jahr 2017 überwiegend durch die Verkäufe von Zweifamilienhäusern (37,3 % vom Gesamtumsatz) geprägt wurde. Mit einem Anteil von 23,1 % und 20,8 % bestimmen Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reihenendhäuser die Immobilienverkäufe.

Im Jahr 2017 wurden in Holzkirchen die größten Umsätze durch die Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern (43,1 %) gefolgt von Doppelhaushälften/Reihenendhäusern (41,2%) erzielt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Holzkirchen eines der wirtschaftlich stärksten Regionen im Landkreis ist. Zusätzlich erlebt Holzkirchen durch die S-Bahn Anbindung nach München vermehrt einen Zuzug insbesondere aus der Stadt München.



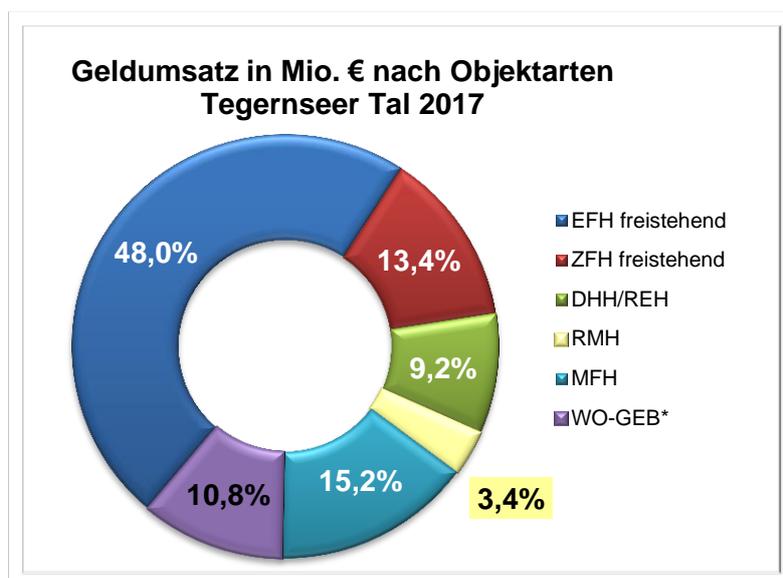
* ohne Differenzierung

Abb. 54

2017

- Holzkirchen
- 28,66 Mio. €
- plus 11,21 %
im Vergleich zum Vorjahr

In den Gemeinden „Tegernseer Tal“ wurden im Jahr 2016 für die abgebildeten Objektarten 98,88 Mio. € bebaute Grundstücke verkauft. Absolut dominierend sind die Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern mit 48,0% Anteil am Gesamtumsatz.



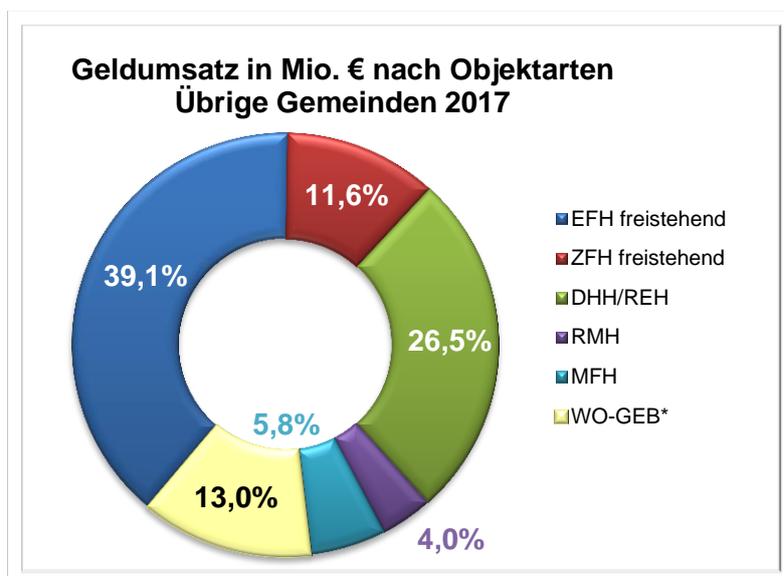
* ohne Differenzierung

Abb. 55

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- 138,97 Mio. €
- plus 40,54 %
im Vergleich zum Vorjahr

Durch den Verkauf von bebauten Grundstücken in den „Übrigen Gemeinden“ wurden im Jahr 2016 für die genannten Objektarten ein Umsatz von 56,49 Mio. € erzielt. Mit 39,1% vom Gesamtumsatz wurde der Markt im Jahr 2017 in den überwiegend ländlichen Gemeinden durch Verkäufe von freistehenden Einfamilienhäusern bestimmt, gefolgt von Doppelhäus-hälften/Reihenendhäusern mit einem Anteil von 26,5%.



* ohne Differenzierung

Abb. 56

2017

- „Übrige Gemeinden“
- 65,12 Mio. €
- plus 15,28 % im Vergleich zum Vorjahr

8.3 Unbebaute Grundstücke

In der Gruppe der unbebauten Grundstücke gibt es markante Unterschiede bei den Umsatzzahlen. Die folgenden Grafiken zeigen, dass am Markt der Verkauf an Wohnbauflächen gefolgt von Land- und Forstwirtschaftsflächen überwiegt.

Die Anzahl der reinen Kaufverträge sind seit 2010 tendenziell leicht rückläufig.

Anzahl der Kaufverträge differenziert nach Nutzung 2010 - 2017				
Jahr	Land- und Forstwirtschaft	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen	Straßen und Wege
2010	112	166	10	33
2011	92	201	8	63
2012	91	161	15	42
2013	83	126	11	45
2014	100	144	15	41
2015	90	135	25	50
2016	103	120	14	30
2017	63	111	18	52

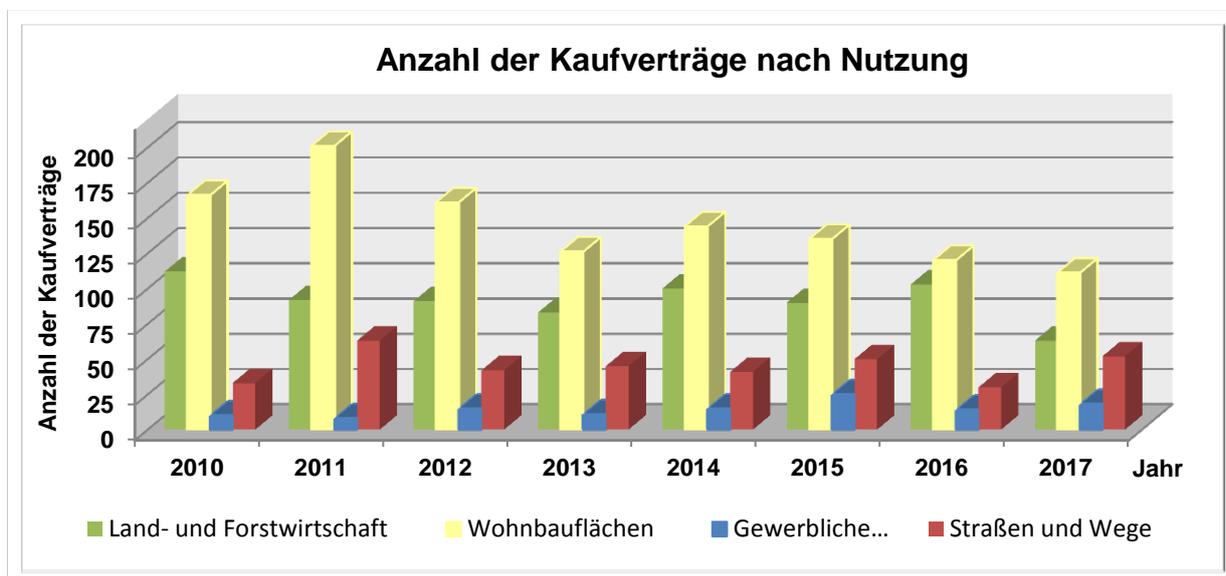


Abb. 57

Anhand der Abbildung 57 wird ersichtlich, dass sich die Verkaufszahlen rückläufig entwickeln. Im Jahr 2016 wurden insgesamt 267 Kauffälle registriert.

2017

- **Unbebaute Grundstücke nach Nutzung**
- 244 Verkäufe insgesamt
- minus 8,61 % im Vergleich zum Vorjahr

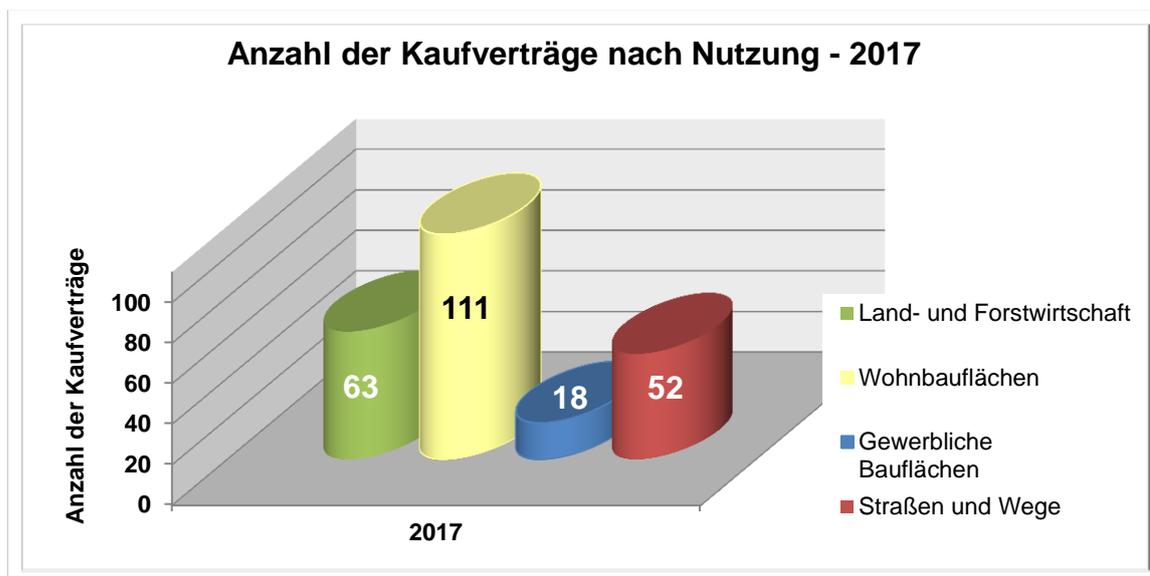


Abb. 58

2017

- **Land- und Forstwirtschaft**
- 61 Kauffälle
- minus 38,83 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Gewerbliche Bauflächen**
- 18 Kauffälle
- plus 28,57 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Wohnbauflächen**
- 111 Kauffälle
- minus 7,5 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Straßen und Wege**
- 52 Kauffälle
- plus 73,33 % im Vergleich zum Vorjahr

Die reinen Kauffallzahlen für das Jahr 2017 zeigen, dass sich der Trend fortsetzt und der Markt durch die Verkäufe von Flächen für Wohnbau sowie Land- und Forstwirtschaft geprägt wird.

Abschließend werden die Verkaufszahlen nach Nutzung für die beiden Städte im Landkreis sowie in den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ und in den „Übrigen Gemeinden“ abgebildet.

2017

- Miesbach
- 13 Verkäufe
- minus 7,14 % im Vergleich zum Vorjahr

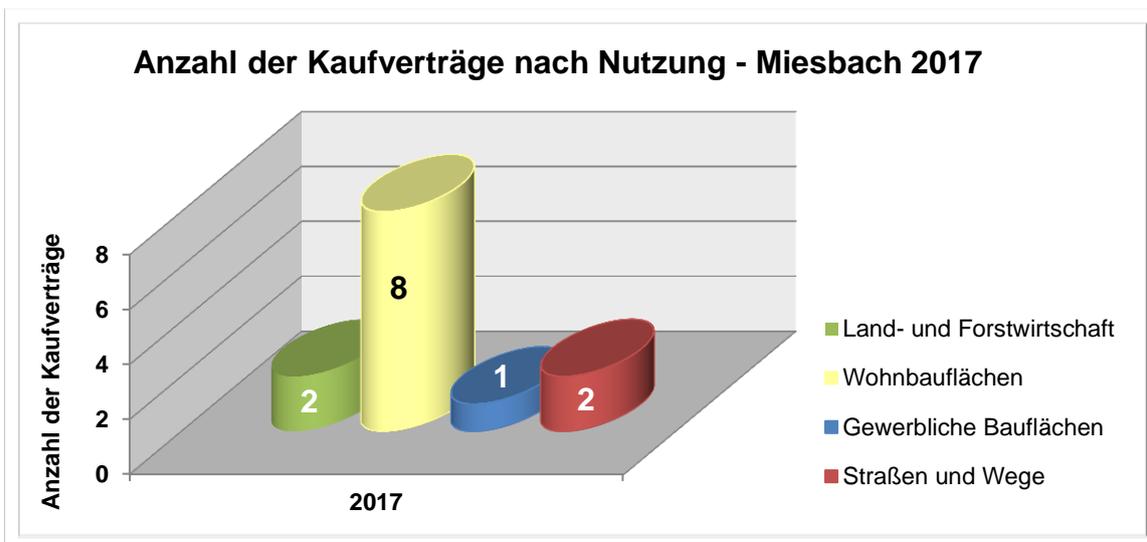


Abb. 59

2017

- Holzkirchen
- 37 Verkäufe
- minus 24,49 % im Vergleich zum Vorjahr

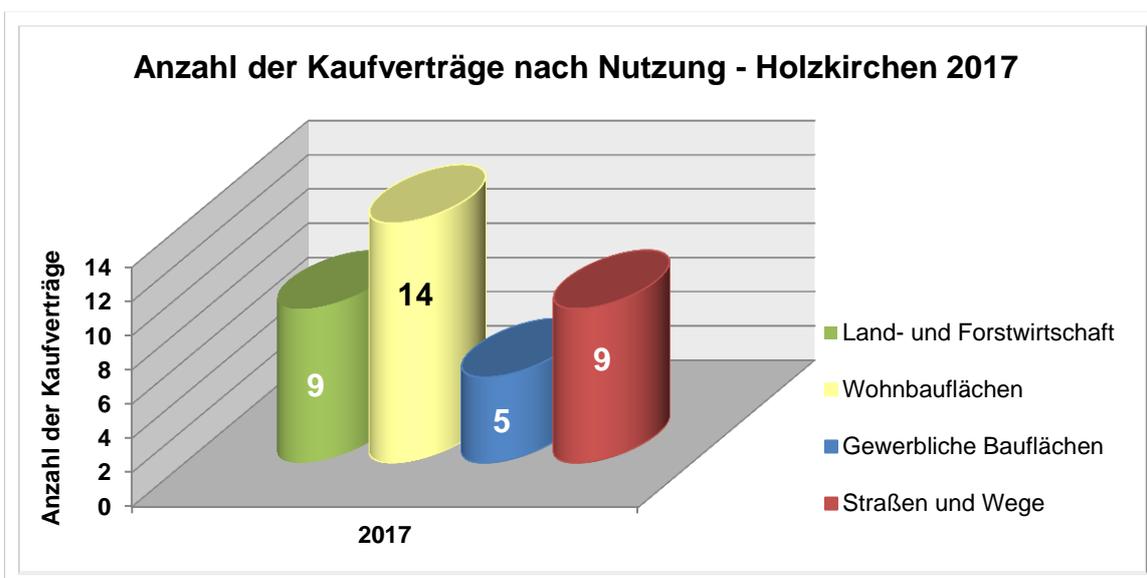


Abb. 60

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- 46 Verkäufe
- minus 17,95 % im Vergleich zum Vorjahr

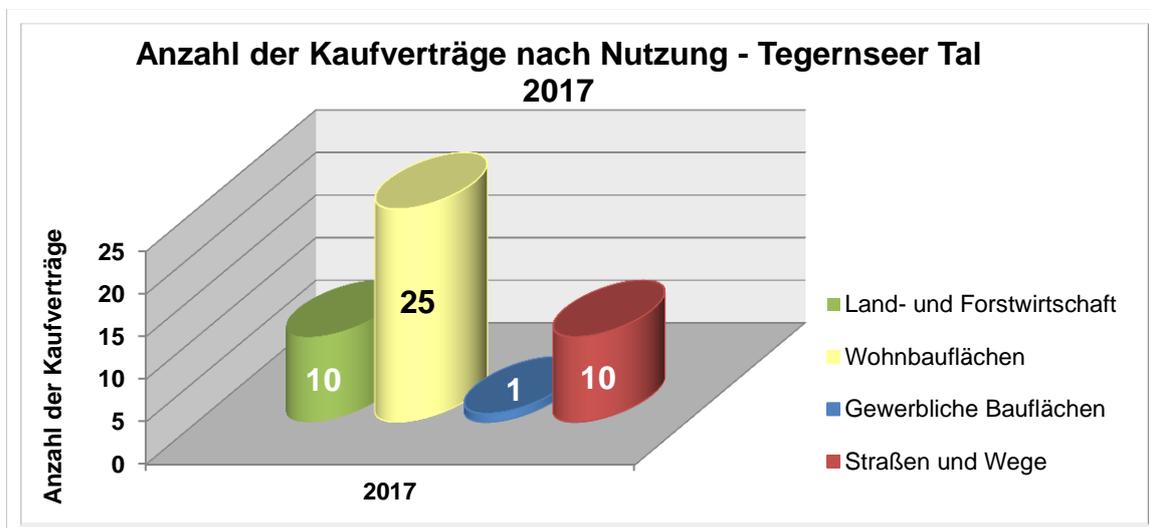


Abb. 61

Aus den Abbildungen 59 bis 62 wird ersichtlich, dass das Marktgeschehen in den beiden Städten des Landkreises, den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ und in den „Übrigen Gemeinden“ überwiegend durch die Verkäufe von Wohnbauflächen gefolgt von Flächen der Land- und Forstwirtschaft geprägt ist.

2017

- „Übrige Gemeinden“
- 131 Verkäufe
- minus 9,03 % im Vergleich zum Vorjahr

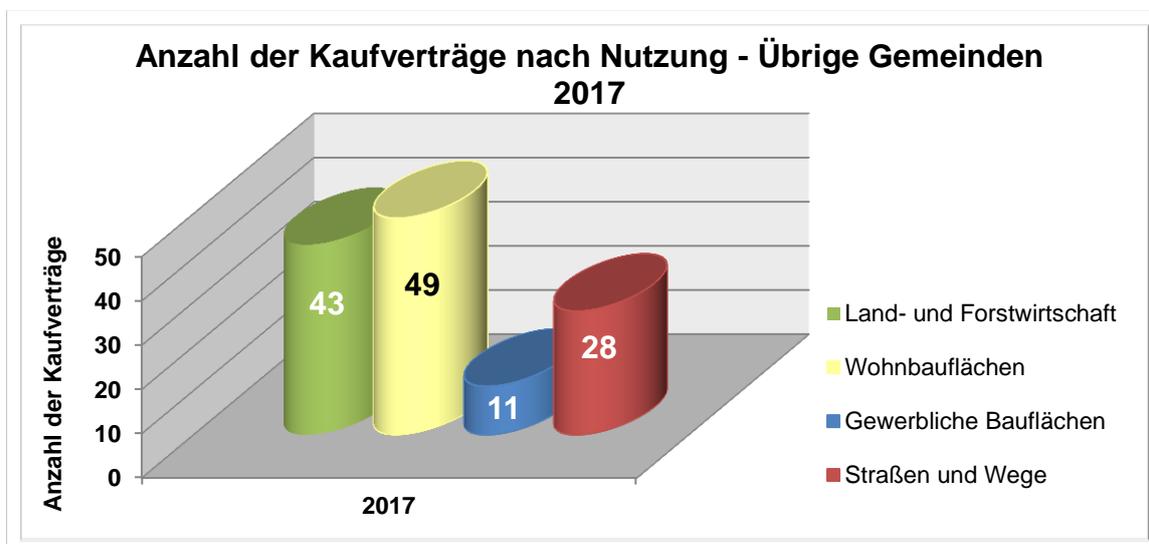


Abb. 62

In den folgenden Grafiken werden die Anteile am Flächenumsatz differenziert nach ihrer Nutzung dargestellt. Der Gesamtumsatz der Grundstücksflächen im Jahr 2016 hinsichtlich der dargestellten Nutzungsarten beträgt 149,77 ha. Die Dokumentation der Umsatzzahlen zeigen eine deutliche Mehrheit bei den Verkäufen von Land- und Forstwirtschaftsflächen.

Flächenumsatz differenziert nach Nutzung								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Objektart	Flächenumsatz [ha]							
Land- und Forstwirtschaft	220,75	126,34	285,72	111,52	140,72	98,93	127,19	105,92
Wohnbauflächen	10,33	14,41	14,49	11,28	9,54	13,61	12,33	12,75
Gewerbliche Bauflächen	5,39	1,06	4,58	6,83	8,64	6,52	6,30	6,37
Straßen und Wege	0,57	1,15	1,56	0,85	0,92	1,50	3,95	2,00

2017

- Flächenumsatz 127,04 ha
- minus 22,73 ha zum Vorjahr
- minus 15,18 im Vergleich zum Vorjahr

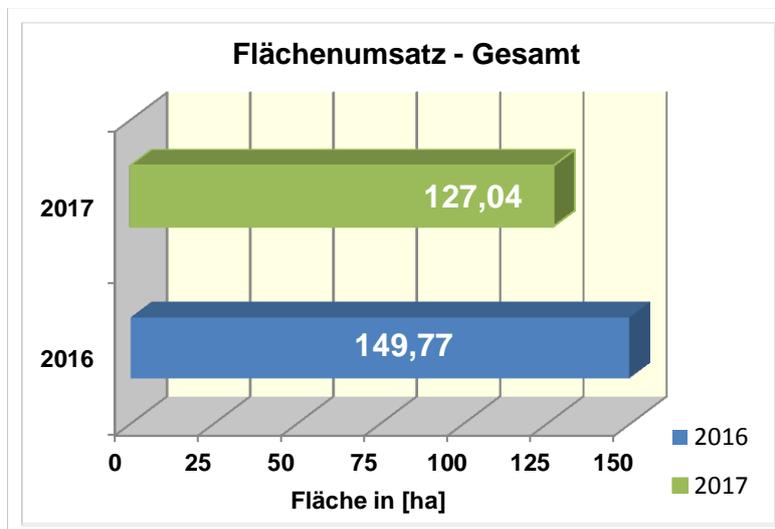


Abb. 63

Die prozentualen Anteile der Grundstücksflächen nach ihrer Nutzung für die Jahre 2016 und 2017 widerspiegeln die folgenden Darstellungen.

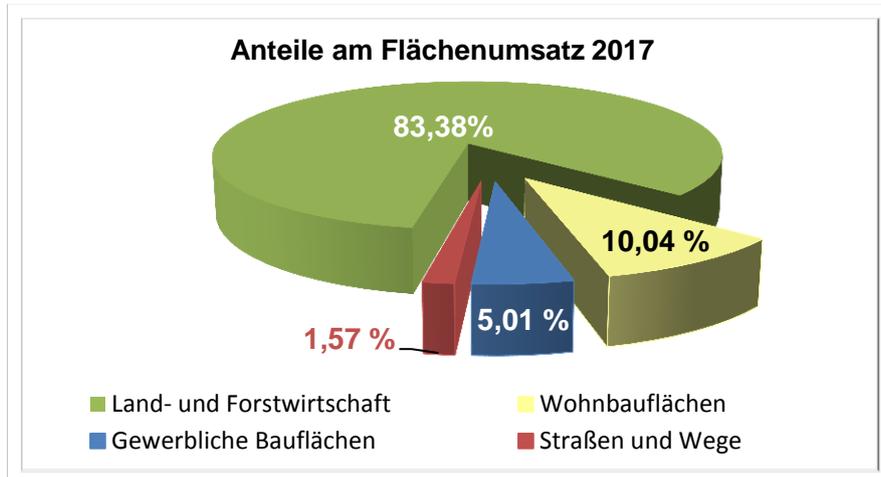


Abb. 64

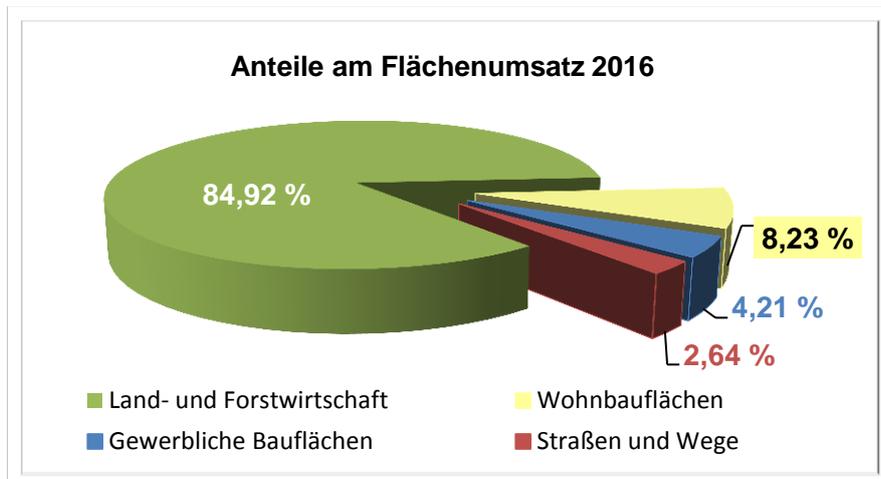


Abb. 65

Für die beiden Städte im Landkreis, den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ und den „Übrigen Gemeinden“ präsentieren die nachfolgenden Übersichten die Anteile am Flächenumsatz kategorisiert nach ihrer Nutzung.

Flächenumsatz [m ²] differenziert nach Nutzung								
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Nutzung	Miesbach		Holzkirchen		Tegernseer Tal		Übrige Gemeinden	
Land- und Forstwirtschaft	22.979	20.698	73.470	127.318	309.245	147.656	831.201	642.893
Wohnbauflächen	5.276	2.200	19.844	20.773	34.968	56.452	61.763	48.079
Gewerbliche Bauflächen	4.751	1.500	0	46.507	118	584	58.176	15.136
Straßen und Wege	36	53	326	991	256	5.235	1.705	13.745

2017

- Miesbach
- Gesamtumsatz 24.451 m²
- minus 26,0 % im Vergleich zum Vorjahr

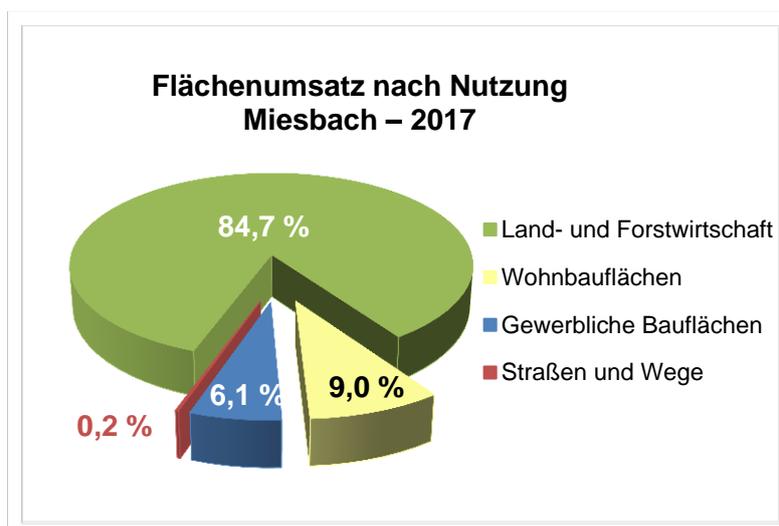


Abb. 66

2017

- Holzkirchen
- Gesamtumsatz 195.589 m²
- plus 108,87 % im Vergleich zum Vorjahr

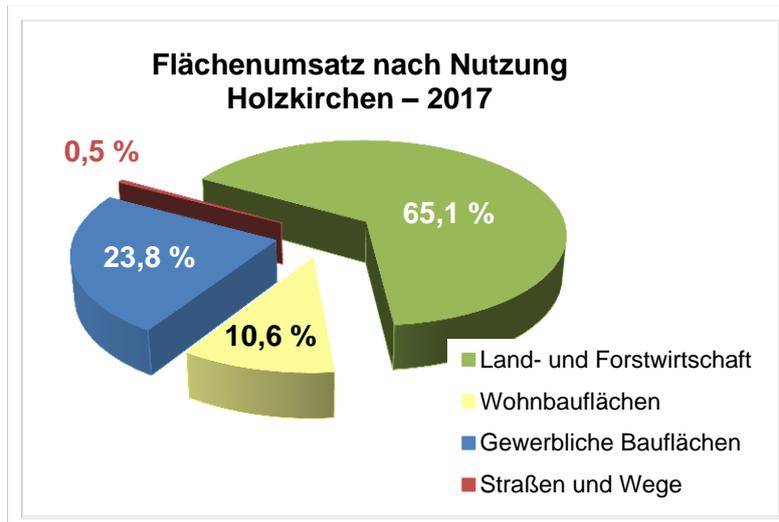


Abb. 67

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- Gesamtumsatz 209.845 m²
- minus 39,08 % im Vergleich zum Vorjahr

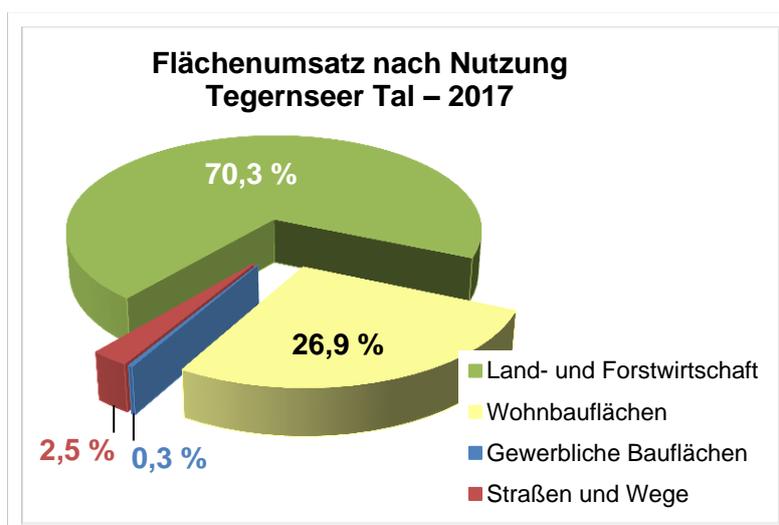


Abb. 68

2017

- „Übrige Gemeinden
- Gesamtumsatz 719.853 m²
- minus 24,45 % im Vergleich zum Vorjahr

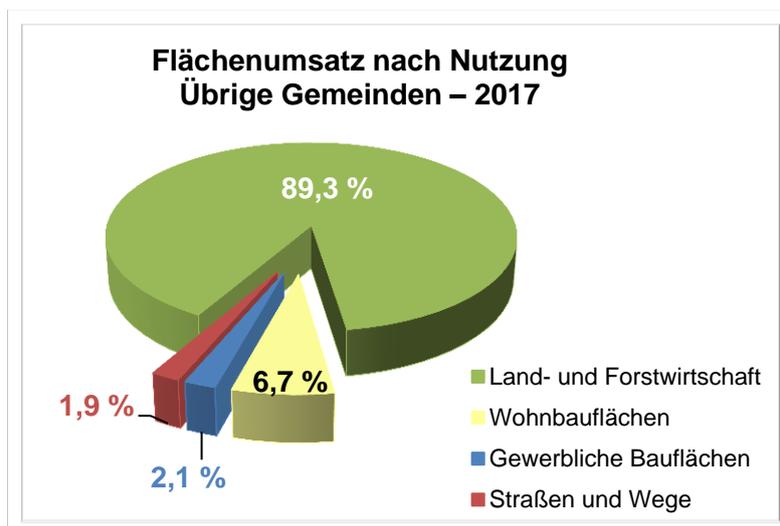


Abb. 69

In den anschließenden Auswertungen zeigt die Umsatzentwicklung gegliedert nach ihrer Nutzung.

Geldumsatz differenziert nach Nutzung								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Objektart	Geldumsatz Mio. €							
Land- und Forstwirtschaft	5,49	5,58	6,81	5,90	13,91	5,06	10,06	7,61
Wohnbauflächen	33,33	40,17	43,56	34,92	39,92	71,42	72,89	116,64
Gewerbliche Bauflächen	5,44	1,43	8,21	21,11	8,41	14,12	10,94	13,79
Straßen und Wege	0,13	0,18	0,24	0,24	0,17	0,35	0,98	0,32

Im Landkreis Miesbach wurden im Jahr 2017 für die genannten Nutzflächen

138,36 Mio. €

umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr mit 94,87 Mio. € bedeutet dies eine Erhöhung um 45,84 %.

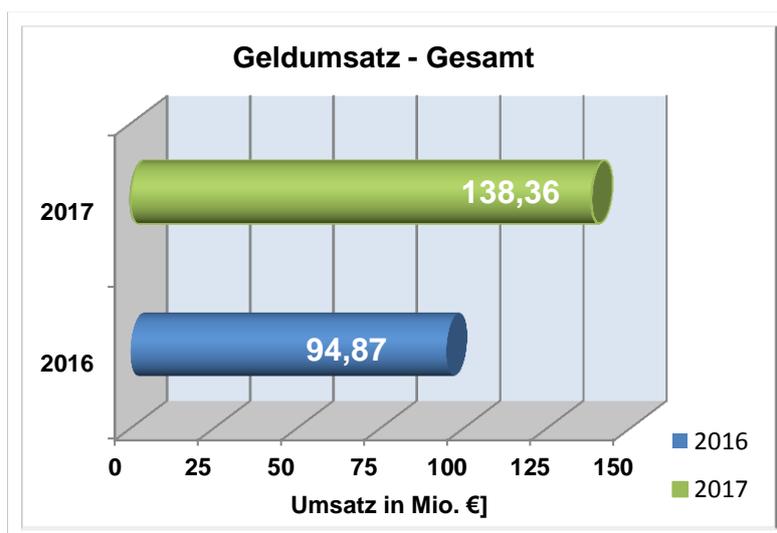


Abb. 70

2017

- **Land- und Forstwirtschaft**
- 7,61 Mio. €
- minus 24,35 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Gewerbliche Bauflächen**
- 13,79 Mio. €
- plus 26,05 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Wohnbauflächen**
- 116,64 Mio. €
- plus 60,02 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- **Straßen und Wege**
- 0,32 Mio. €
- minus 67,35 % im Vergleich zum Vorjahr

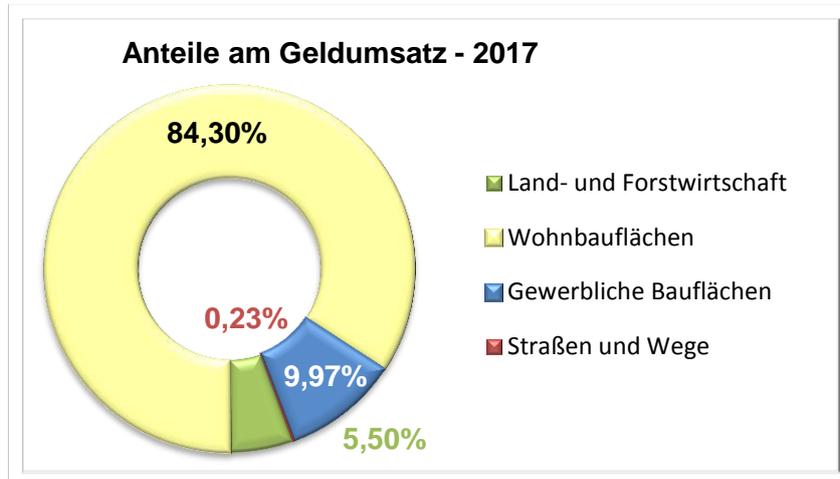


Abb. 71

Bei den unbebauten Grundstücken ist der Umsatz insbesondere bei den Wohnflächen stark gestiegen. (plus 7,5 % zu 2016).

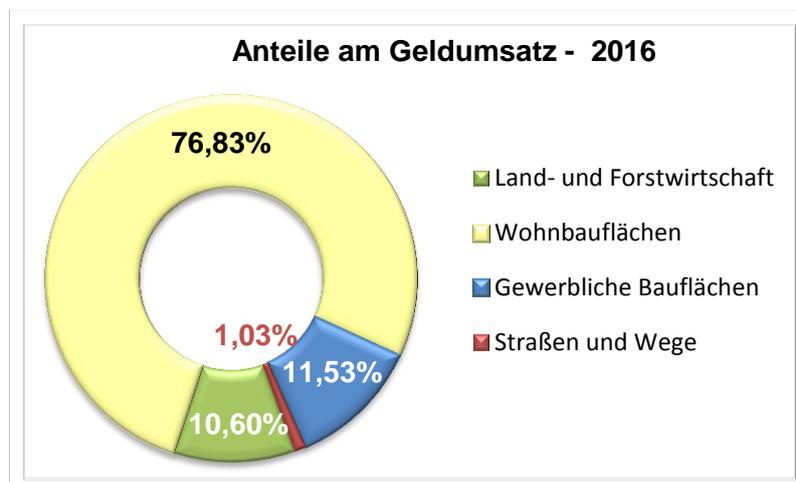


Abb. 72

Für die beiden Städte im Landkreis, den Gemeinden im „Tegernseer Tal“ und den „Übrigen Gemeinden“ präsentieren die folgenden Auswertungen die Anteile am Geldumsatz differenziert nach ihrer Nutzung.

Geldumsatz [Mio. €] differenziert nach Nutzung								
	2016		2017		2016		2017	
Nutzung	Miesbach		Holzkirchen		Tegernseer Tal		Übrige Gemeinden	
Land- und Forstwirtschaft	0,17	0,14	0,51	2,24	2,85	0,82	4,94	4,40
Wohnbauflächen	2,68	0,62	16,23	14,72	37,70	79,22	15,76	22,09
Gewerbliche Bauflächen	0,57	0,23	0,00	10,77	0,02	0,03	10,35	2,84
Straßen und Wege	0,01	0,01	0,01	0,02	0,05	0,12	0,03	0,17



Abb. 73

2017

- Miesbach
- Umsatz 1,00 Mio. €
- minus 70,85 % im Vergleich zum Vorjahr

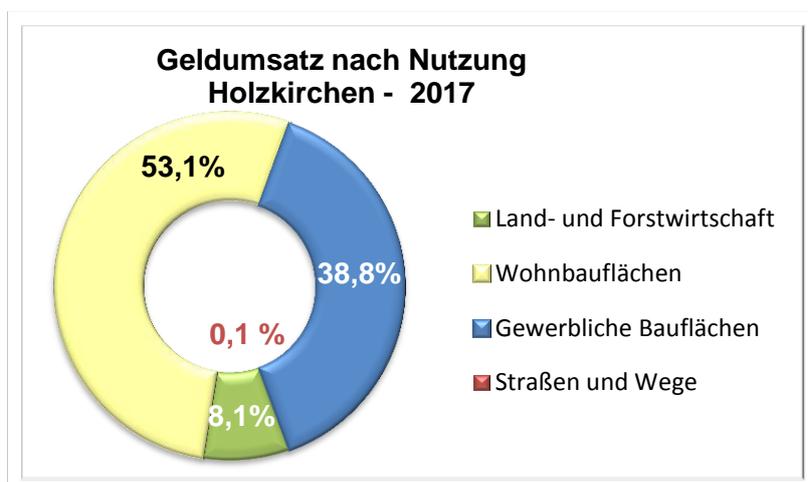


Abb. 74

2017

- Holzkirchen
- Umsatz 27,75 Mio. €
- plus 65,77 % im Vergleich zum Vorjahr

2017

- Gemeinden „Tegernseer Tal“
- Umsatz 80,19 Mio. €
- plus 97,42 % im Vergleich zum Vorjahr

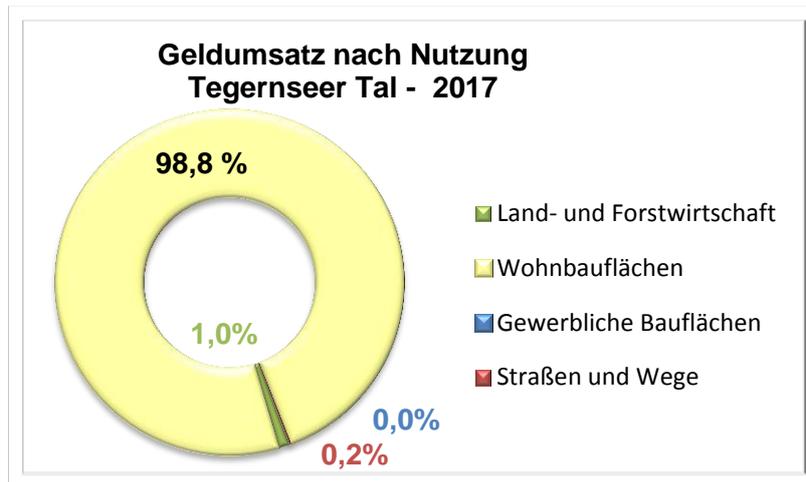


Abb. 75

2017

- „Übrige Gemeinden“
- Umsatz 29,50 Mio. €
- minus 5,08 % im Vergleich zum Vorjahr

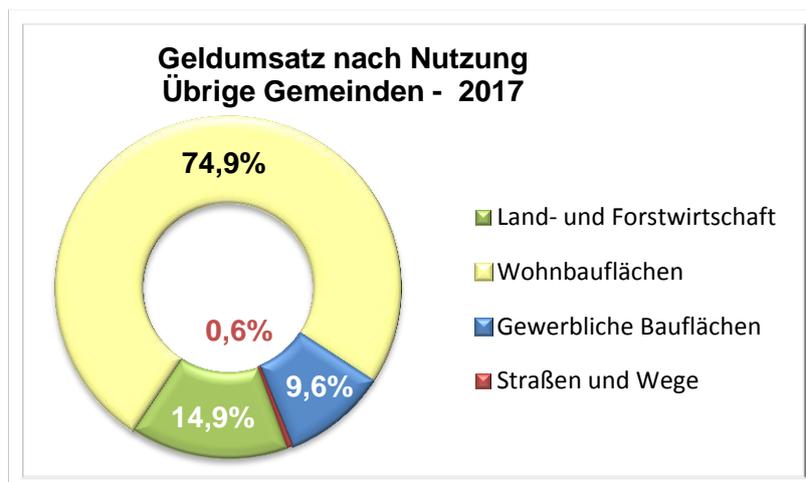


Abb. 76

II. ABKÜRZUNGEN

Agrar	Agrarwissenschaften oder Agronomie
BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Gutachterausschussverordnung des Freistaats Bayern
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie
CIS HypZert (F)	Immobiliengutachter f. Finanzwirtschaft
DHH	Doppelhaushälfte
DIA	Deutsche Immobilien Akademie
EFH	Einfamilienhaus
FB	Fachbereich
GAA	Gutachterausschuss
GBS	Grund und Boden Spezialist
GIS	Geographisches Informationssystem
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
MFH	Mehrfamilienhaus
NHN	Normalhöhennull
öbv	öffentlich bestellt und vereidigt
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
SG	Sachgebiet
SV	Sachverständiger
VA	Verwaltungsangestellte
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WE	Wohneigentum
WO-GEB	Wohngebäude
ZFH	Zweifamilienhaus
ZFSV	Zertifizierung von Forstsachverständigen

III. QUELLENVERZEICHNIS

- [1] www.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Miesbach
- [2] www.landkreis-miesbach.de/Landkreis/Politik/Gemeinden
- [3] Bayerisches Landesamt für Statistik
- [4] www.wikipedia.org/wiki/Bodenrichtwert
- [5] www.landkreis-miesbach.de/Landkreis/Landratsamt/Staatliches-Bauamt
- [6] BauGB § 194
- [7] BauGB § 195 Abs. 1
- [8] BauGB § 196
- [9] § 6 ImmoWertV
- [10] Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL
- [11] GRK-Access-Datenbank – Daten der Kaufpreissammlung