

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Bodenrichtwertliste

zum

31.12.2002

Herausgeber: Landratsamt Traunstein
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Ludwig-Thoma-Straße 3, 83278 Traunstein
Tel. 0861/58-283
Fax: 0861/58-234
e-mail: Schust.Ursula@lra-ts.bayern.de

Der Bodenrichtwertliste 2001/2002 des Gutachterausschusses für den Landkreis Traunstein und die Stadt Traunstein liegen die Grundstücksverkäufe 2001 und 2002 für unbebaute, baureife Grundstücke zugrunde. Den Bodenrichtwerten sind keine speziellen Nutzungszahlen zugeordnet, weil sich das aus den Grundstücksverkäufen nicht nachvollziehbar ergibt. Die ortsübliche GFZ für Wohnbauland in den diversen Baugebieten liegt zwischen 0,3 und 0,4.

Wegen der zum Teil sehr geringen Anzahl verwertbarer Verkäufe auf dem freien Grundstücksmarkt bzw. teilweise sogar völligem Fehlen von Verkäufen, musste bei dieser Richtwertliste wiederum in einigen Fällen auf das Ermittlungsverfahren nach § 12 Abs. 3 GutachterausschussV zurückgegriffen werden.

Im Landkreis Traunstein einschließlich der Stadt Traunstein besteht kein auswertbarer Grundstücksmarkt für Bauerwartungsland und Rohbauland sowie Sonderbauflächen, so dass für diese Wertgruppen eine Richtwertangabe unterbleiben muss.

Im gesamten Landkreisgebiet einschließlich der Stadt Traunstein ist eine Unterscheidung hinsichtlich individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau weder möglich noch geboten, weil die Preise diesbezüglich nichts ergeben. Aus diesem Grund unterbleibt eine Unterteilung im Sinne des § 15 Abs. 3 Satz 3 GutachterausschussV.

Die Ableitung der sonstigen Daten im Sinne des § 17 Abs. 1 GutachterausschussV ist wegen fehlender Ermittlungsgrundlagen nicht möglich. Es wird abzuwarten sein, ob künftig wieder eine solche Belegung auf dem Grundstücksmarkt eintritt, dass auch diese sonstigen Daten ermittelt werden können.

In der nachfolgenden Aufstellung bedeuten

- W = Wohnbauflächen (WA + WR)
- M = gemischte Bauflächen (MI + MD + BW)
(Mischgebiet + Dorfgebiet + besonderes Wohngebiet)
- G = gewerbliche Bauflächen (GE + GI)

Bei den Bodenrichtwertangaben im Rechteck z.B. 200 handelt es sich um ermittelte Werte gem. § 12 Abs. 3 Gutachterausschussverordnung.

Alle angegebenen Preise verstehen sich ohne Erschließungskosten ebp (erschließungsbeitragspflichtig) in **EUR/m²**. Wegen der sehr unterschiedlichen Höhe der Erschließungskosten schon innerhalb der Gemeinden und noch mehr im Landkreisgebiet wird auf eine Angabe insgesamt verzichtet. In Gebieten ohne besonderen Erschließungsaufwand bewegen sich die Kosten zwischen EUR 10,-- und EUR 30,--/m².

Soweit erforderlich, sind die Erschließungskosten bei den jeweiligen Kommunen abzufragen.

Als Anhang zu der Richtwertliste 2002 ist eine Richtwertkarte für das Gebiet des Landkreises Traunstein beigelegt.

Des weiteren ist beigelegt eine Richtwertkarte „Mittelwert für landwirtschaftliche Nutzflächen für die Jahre 1999 bis 2002“. In dieser Karte steht der obere Wert für den Mittelwert der Verkaufserlöse in diesen vier Jahren. Die darunter stehende Zahl in Klammer gibt die Zahl der vergleichbaren Verkäufe an, die dem Mittelwert zugrunde liegen. Bei der unteren Zahl in der rechteckigen Klammer handelt es sich um den Relationswert in Euro bezogen auf die Ertragsmesszahl für landwirtschaftliche Grundstücke in den jeweiligen Gemeinden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Landkreisgebiet ein nicht unerheblicher Teil des Grundstücksmarktes für Wohnbauflächen im sog. Einheimischen Modell bewegt. Diese Grundstücksverkäufe haben keinen Eingang in die Richtwertliste gefunden, weil es sich hier um keinen freien Markt handelt. Die Preise für die Einheimischen Modelle können – soweit gewünscht – bei den jeweiligen Kommunen abgefragt werden.

I.A.

Wurmannstätter

1. Vorsitzender des
Gutachterausschusses

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Altenmarkt	Altenmarkt	170,--		
	Rabenden	110,--		
Bergen	Bergen	220,--		
	Holzhausen	140,--		
Chieming	Chieming	250,--		
	übrige Ortsteile	150,--		
Engelsberg	Engelsberg	75,--		
	GE Gießmühle			24,--

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Fridolfing	Fridolfing	110,--		
	GE Kaltenbrunn/Strohhof			28,--
	GE Nord			70,--
Grabenstätt	Grabenstätt	190,--		
	Erlstätt	160,--		
	GE Grabenstätt			80,--
	GE Erlstätt-Vorderfeld			63,--

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Grassau	Grassau	220,--		
	Mietenkam	200,--		
	Rottau	175,--		
Inzell	Inzell	240,--		
Kienberg	Kienberg	95,--		
Kirchanschöring	Kirchanschöring	120,--		
	GE			36,--

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Marquartstein	Marquartstein	210,--		
Nußdorf	Nußdorf	200,--		
	Sondermoning	190,--		
Obing	Obing	165,--		
	Frabertsham	140,--		
	GE			40,--
Palling	Palling	135,--		
	GE Palling			40,--

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Petting	Petting	165,--		
	GE Petting			25,--
Pittenhart	Pittenhart	140,--		
	GE			25,--
Reit im Winkl	Reit im Winkl	430,--		
	GE Loferau			75,--
Ruhpolding	Ruhpolding	230,--		
	GE Gastager			72,--
Schleching	Schleching	200,--		

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Schnaitsee	Schnaitsee	130,--		
	GE Rumering			14,--
Seeon-Seebruck	Seebruck	280,--		
	Seeon	200,--		
	Truchtlaching	160,--		
	GE Seeon			30,--
Siegsdorf	Siegsdorf	165,--		
	übrige Ortsteile	140,--		
	Hörgering	160,--		
	SO Vorauf	95,--		
	GE Nord-West			110,--

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Staudach	Staudach	150,--		
Surberg	Surberg + Lauter	180,--		
	Hufschlag/Hallabruck	175,--		
Tacherting	Tacherting/Emertsham	90,--		
	Peterskirchen	65,--		
	GE Lochnerfeld			21,--
Taching	Taching/Tengling	150,--		
	Taching mit Seeblick	200,--		

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Tittmoning	Tittmoning	90,--		
	Kirchheim	70,--		
	GE Mayerhofen			21,--
	GE Kay			24,--
	GE Wiesmühl Bahnhof			26,--
Traunreut	Traunreut	280,--		
	Stein	170,--		
	Traunwalchen	200,--		
	GE Waldfeld			50,--

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Traunstein	Zentrum		400,-- bis 750,--	
	Wartberghöhe	400,--		
	Westlicher Stadtrand	320,--		
	Übriges Stadtgebiet	290,--		
	Untere Stadt	200,--		
	Kammer	150,--		
	Axdorf/Höpperding	210,--		
	MI Stadtrand		180,--	
	GE Wolkersdorf			50,--
	GE Chiemseestraße			125,--
	GE Kotzing GE Wasserburger Straße			100,-- 125,--
Trostberg	Trostberg Altstadt		240,--	
	Trostberg	160,--		
	Übrige Ortsteile	90,--		
	GE Trostberg			45,--
	MI Trostberg		120,--	

Gemeinde	Ortsteil/Lage	W	M	G
Übersee	Übersee	220,--		
	GE Moosen			60,--
Unterwössen	Unterwössen	220,--		
	Oberwössen	140,--		
	GE Stückmühle			55,--
Vachendorf	Vachendorf	200,--		
Waging	Waging	210,--		
	Tettenhausen – Seeblick	220,--		
	Tettenhausen Ost	150,--		
	GE Scharling			20,--
Wonneberg	Wonneberg	140,--		

RICHTWERTKARTE ZUR RICHTWERTLISTE 1999 / 2002

Mittelwert für landw. Nutzflächen
Jahre: 1999 bis 2002



LEGENDE:

Bodenschätzung / ALS

Beispiel:

- 3,20 = EUR / m²
- (5) = Anzahl der Fälle
- [6,50] = EUR / EMZ