

Orientierungswerte zur Wertermittlung bebauter Außenbereichslagen



Anhaltspunkte für die Bodenwertermittlung von Außenbereichslagen, Preisverhältnis Hauptort zu kleinen Weilern und zu Orten ohne Infrastruktur im Landkreis Traunstein Verkäufe 2005 bis 2015

Marktauswertung des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein, Dez. 2011, ergänzt 6/2015

2010 und 2011 wurden vom Gutachterausschuss Traunstein für die Erstellung der ersten zonalen Bodenrichtwerte stichprobenartig in einigen Kommunen das Preisverhältnis zwischen Hauptort und kleineren Weilern und Ortschaften ohne Infrastruktur untersucht. Teils handelt es sich dabei um Orte, die durch eine sogenannte Außenbereichssatzung planungsrechtlich aufgewertete Außenbereichslagen sind. Diese Werte können als Anhalt für die Wertfindung von bebauten Wohngrundstücken im Außenbereich hinsichtlich des Bodenwertes dienen.

2015 wurde die Datensammlung um 7 Verkäufe aus 2013-2015, alle reine Außenbereichslage, zumeist Käufe auf Abriss/Ersatzbau/teils genehmigt ergänzt. Außerdem wurden 5 Verkäufe in Weiler Lage aus dem Jahren 2013 bis 2015 hinzugefügt.

Bei größeren Grundstücken beziehen sich die Werte nur auf die unmittelbare Hausumgriffsfläche, je nach Größe des Gebäudes und nach den Geländeverhältnissen. Die planungsrechtlichen Einschränkungen des § 35 BauGB sind in jedem Einzelfall besonders zu würdigen.

Untersucht wurde Preisverhältnis Hauptort – kleiner Ort/Weiler/Alleinlagen

Palling, Hauptort - Brünning,
Seeon - Wattenham und Roitham,
Vachendorf - Wimpasing und Hiernsdorf,
Obing – Großbergham und Kleinornach,
Pittenhart - Aindorf, Eschenau und Oberbrunn,
Waging-Nirnharting und Otting
Surberg-Oed,
Wonneberg - Hellmannsberg,
Traunstein – Einham,
Trostberg – Dieding, Deisenham, Gainharting,
Siegdsdorf – Brandstetter und Gerharting,
Traunreut – Waldering und Haßmoing/Nord
Inzell – Hutterer,
Grabenstätt – Unteraschau, Marwang, Höring,
Altenmarkt – Dorfen,
Chieming – Weidach, Hart, Manholding,
Tacherting – Straß,
Siegdsdorf-Reuten,
Seeon - Außenbereich,
Obing- Alleinlage im Außenbereich,
Waging-Hausleiten(Außenbereichssatzung geplant),
Chieming- Alleinlage, (im Außenbereich),
Ruhpolding - Alleinlage (im Außenbereich),
Übersee-Westerbuchberg, Innenbereichslage, Weiler,
Traunstein-Neuling,
Kienberg-Bernbichl

Es liegen **46 Verkäufe** vor.

Die bezahlten Preisen in den kleinen Ortschaften wurden in Verhältnis gesetzt zu den jeweils zeitlich und räumlich geltenden Richtwerten in den zugehörigen Hauptorten. Ebenso wurden die wenigen Daten, die zu Alleinlagen im Außenbereich vorliegen, es handelt sich oft um Käufe auf Abriss/Ersatzbau, mit einem angemessenen Hausumgriff in Bezug gesetzt zum räumlich und zeitlich geltenden nächstgelegenen Richtwert/durchschnittliche Lage Wohn- oder Dorfgebiet.

Bei den Verkäufen ab 2009 bis 2011 wurde anstelle des neuen zonalen Richtwertes, der auf die Lagevor- und nachteile bereits eingeht, der alte Richtwerte von 2008, der einen durchschnittlichen Preis für eine durchschnittliche Wohnbauland Lage der Gemeinde benennt, genommen, zudem haben die Preise im Zeitraum 2008 bis 2011 nur geringfügig angezogen*.

**Quelle: Wohnbaulandindex, Gutachterausschuss am Landratsamt Traunstein*

Bei den Verkäufen ab 2012 wurden die Kaufpreise in Bezug gesetzt zu den nächstgelegenen zeitlich und räumlich passenden zonalen Richtwert für eine durchschnittliche Lage im Hauptort der jeweiligen Gemeinde.

Erschließungsvor- und nachteile wurden je nach Situation pauschal mit 5.--bis 20.--€/qm berücksichtigt. Bei kleinen Weilern und Außenbereichslagen ist meist eine Gemeindestraße als Erschließung vorhanden, es sind dafür keine Erschließungsbeiträge zu entrichten. Es liegt damit faktisch ein teilweise erschlossenes Grundstück vor.

Die gefundenen Werte werden aus Datenschutzgründen ohne Zuordnung zu den einzelnen Orten dargestellt.

Verhältnis zu den Richtwerten in den Hauptorten ist in %

Spanne: 48 % bis 200 %

1 Wert, 343% Wert für Mittelwertbildung wegen starker Abweichung unberücksichtigt

gemittelt Wert: 97 %

Lagemerkmale der Grundstücke sind Preis entscheidend.

Maßgeblich dafür, ob ein Grundstück in einem kleiner Ort oder in Alleinlage Werte wie sein Hauptort erreicht, darüber liegt oder dahinter zurückbleibt, hängt von der Lagequalität ab, also, ob es sich um eine ruhige, idyllische, aussichtsstarke und immissionsarme Lage handelt oder um eine schattige, lärmbelastete Lage an einer viel befahrenen Straße.

Die vorteilhaften und nachteiligen Lagemerkmale sind zahlreich und können für eine Lage in verschiedensten Kombinationen zusammentreffen.

Es wird mit nachfolgender Reihung von 45 Werten in 5 gleiche Teile versucht den Lagevor- und nachteilen näher zu kommen und die Einordnung einer Lage zu erleichtern.

stark unterdurchschnittliche Lage	unterdurchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	überdurchschnittliche Lage	stark überdurchschnittliche Lage
schattig, keine Aussichts-lage, Lärmbelastung, Geruchsbelastung, Nachtruhe gestört, nicht gut an den nächsten Ort angeschlossen	schattig, keine Aussicht, ggf. weitere noch hinnehmbare Belastungen, ggf. mäßige gute Anbindung an den Ort	relativ ruhig, ohne besondere Aussicht, ohne besondere Belastungen, einigermaßen gut angebunden	ruhig, idyllisch, relativ gut an den Hauptort angebunden, schöne Aussicht ohne Spitzlage zu sein	ruhig, , idyllisch, nicht einsehbar, dennoch relativ gut an den Hauptort angebunden, sehr schöne Aussicht in der Regel See- oder schöner Bergblick, Höhenlage, Weitblick
9 Datensätze	9 Datensätze	9 Datensätze	9 Datensätze	9 Datensätze
48, 49 49, 54, 54, 56, 61, 63, 65 %	65, 70, 71, 72, 72, 72, 78, 80, 80 %	80, 83, 84, 86, 87, 87, 88, 90, 94 %	100, 100 100, 106, 106, 106, 106, 109, 109 %	119, 120, 161, 165, 171, 174, 180, 186, 200 % 343 %*
gemittelter Wert 55 %	gemittelter Wert 73 %	gemittelter Wert 87 %	gemittelter Wert 105 %	gemittelter Wert 164 %

**für Mittelwertbildung nicht berücksichtigt, da zu stark abweichend, sehr gute Lagemerkmale*

Traunstein, den 01.07.2015

Irmi Kirschner