

# Bodenpreisindex für Wohnbauland im Landkreis Traunstein

Herausgeber: Landratsamt Traunstein, Gutachterausschuss  
 Beschluss des Gutachterausschusses vom 06.06.2011

## Untersuchtes Marktsegment:

alle Kommunen des Landkreises Traunstein, nur Wohnbauland  
 Grundstücksgrößen von 400 bis 900 qm  
 erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen  
 ab 130.--€/qm bis 260.--€/qm  
 ohne Zwangsversteigerungen

## Erläuterung

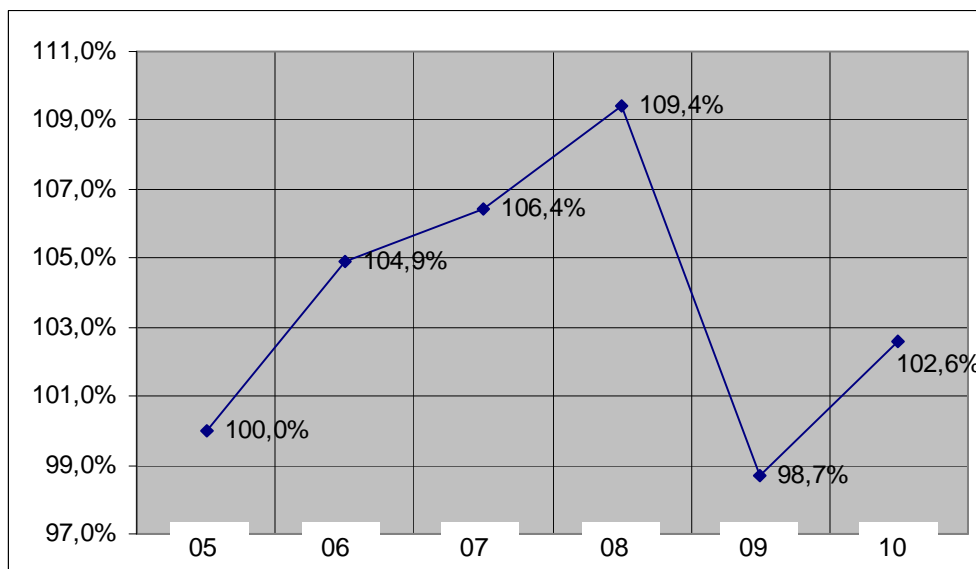
Indexreihen sind auf Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geführten Kaufpreissammlung abzuleiten, §§ 9 und 11 Immobilienwertverordnung.

Die Indexzahlen geben jeweils an, wie sich die Bodenpreise eines Erhebungszeitraums zu den Bodenpreisen des Basiszeitraums (100%) ergeben. Die tendenzielle Entwicklung der Bodenpreise ist daraus ablesbar.

Um eine Normalverteilung der Preise zu gewährleisten, ist es erforderlich den gesamten Landkreis zusammenzufassen. Die Untersuchung einzelner Gemeinden hat in einem Jahrgang teils nur 1 oder 2 Verkäufe ergeben. Auch bei der Untersuchung der südlichen und der nördlichen Gemeinden in Gruppen zusammengefasst, haben sich teils zu wenig Kaufverträge ergeben, um Ausreißer nach unten oder oben durch die Anzahl der Fälle in ihrer Auswirkung auf den Index abzufedern.

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossenes, unerschlossenes oder teilerschlossenes Bauland, die geschlossen wurden, ist erst ab 2010 korrekt, da wir erst seit 2010 bei der jeweiligen Kaufvertragsgemeinde nachfragen, inwieweit die Erschließung tatsächlich bezahlt ist. Diese gemeindlichen Auskünfte sind insoweit verlässlicher als die Angaben von Käufern und Verkäufern in den Urkunden. Wir nehmen an, dass auch die den Jahren 2005 bis 2009 viele der als erschließungsbeitragspflichtig angegebenen Käufe tatsächlich bereits teilerschlossen oder erschlossen verkauft wurden. Insoweit wird von einer gleichmäßigen Verteilung der Verkäufe erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen in den einzelnen Jahren ausgegangen.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße erfolgte eine Eingrenzung auf die gängigen Grundstücke zwischen 400 und 900 qm. Es wurden nur Preise von 130 bis 260 € untersucht, um die Preisgruppe zu untersuchen, in der ein Großteil der Verkäufe stattfinden und andererseits so viele Einheimischenmodell-Verkäufe zum limitierten Preis aus der Untersuchung herauszuhalten, da sie gerade nicht das gängige Marktgeschehen repräsentieren und unter Preis verkauft werden.



Jahr	Verkäufe insges.	ebpf	ebfr	teilersch. U. nicht bek.	Ø Preis/qm	%
2005	78	41	30	7	176,89	100,0%
2006	63	30	32	1	185,51	104,9%
2007	54	43	10	1	188,26	106,4%
2008	70	42	17	11	193,6	109,4%
2009	68	44	24	0	174,67	98,7%
2010	74	11	39	24	181,62	102,6%