

ORIENTIERUNGSWERTE ZUR BODENWERTERMITTLUNG VON BEBAUTEN BZW. BEBAUBAREN AUSSENBEREICHSLAGEN, 2005 BIS 2023



**LANDKREIS
TRAUNSTEIN**

Gutachterausschuss

Beschluss des Gutachterausschusses vom 08.08.2024

Orientierungswerte zur Ermittlung des Bodenwertes bei bebauten bzw. bebaubaren Außenbereichslagen, Wohnobjekte

Vorliegende Orientierungswerte bieten Anhaltspunkte für die Bodenwertermittlung bebauter Außenbereichsgrundstücke oder unbebauter Außenbereichsgrundstücke mit Baurecht. Wichtige wertbildende Parameter sind z.B. Lage, Erschließung oder Umwelteinflüsse, wobei die Lagequalität, wie auch sonst bei Baugrundstücken, das preisbestimmende Moment ist.

Zur Wertableitung des Bodenwertes bei bebauten oder bebaubaren Außenbereichslagen schlägt der Gutachterausschuss zwei Vorgehensweisen vor.

Bei Vorgehensweise 1 wird der Bodenwert von einer Bodenrichtwertzone mit ähnlicher Lagequalität, welche in der Regel in der betreffenden Kommune liegen soll, abgeleitet.

Bei Vorgehensweise 2 wird der Bodenwert mit einer Verhältniszahl zu einem qualitativ durchschnittlichen Bodenrichtwert des jeweiligen Hauptortes abgeleitet.

Vorgehensweise 1:

In vielen Fällen bietet es sich an, der Bodenwertermittlung für bebaute bzw. bebaubare Außenbereichslagen den Bodenrichtwert eines Ortsteiles mit ähnlicher Lagequalität, welcher in der Regel in der betreffenden Kommune liegen soll, zugrunde zu legen.

Nach den Erfahrungen des Gutachterausschusses können für planungsrechtliche Nachteile aus der Lage im baurechtlichen Außenbereich Abschläge im Bereich von bis zu 10% auf einen vergleichbaren Bodenrichtwert angesetzt werden.

In begründeten Einzelfälle können abweichende wertbildende Parameter durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge sachverständig gewürdigt werden.

In diesem Fall lassen sich aber die unter Vorgehensweise 2 stehenden Wertanpassungen nicht vornehmen, da diese von einem ortstypischen Bodenrichtwert des Hauptortes abgeleitet sind.

Vorgehensweise 2:

Vorbemerkung:

2010 und 2011 wurde 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. Häufig handelte es sich dabei um kleine Orte, die durch eine sogenannte Außenbereichssatzung planungsrechtlich aufgewertete Außenbereichslagen sind.

Bei den Datenzugängen ab 2015 handelt es sich größtenteils um reine Außenbereichslagen, zumeist Käufe auf Abriss, teils Verkäufe mit vorhandener Genehmigung auf einen Ersatzbau (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Planungsrechtliche Einschränkungen des § 35 BauGB sind in jedem Einzelfall bei einer Wertermittlung besonders zu würdigen.

Bei größeren Grundstücken beziehen sich die Werte nur auf die unmittelbare Hausumgriffsfläche, je nach Größe des Gebäudes und nach den Geländeverhältnissen. Flächenanteile und Wertanteil für große Gartenlandanteile und landwirtschaftlichen Nutzgrund sind dabei nicht berücksichtigt und ggf. herausgerechnet worden.

Die Wertangabe bezieht sich in dieser Auswertung allein auf den Baulandanteil des Grundstücks, der in der Regel mit dem 4 bis 5-fachen der Grundfläche des Hauptgebäudes angesetzt wurde.

Rechenbeispiel für den Regelfall:

Grundfläche Einfamilienhaus mit Länge 9 m x Breite 11 m = 99 m²

99 m² x 5 = 495 m² fiktiver Baulandanteil bei einem größeren Grundstück.

Restfläche: Gartenland und landwirtschaftliche Nutzfläche

Soweit **Erschließung** fehlte, oft Trinkwasser/Abwasser, wurden je nach Situation ein pauschaler Zuschlag von 5,-- bis 15,-- €/m² auf den Kaufpreis vorgenommen, um Kaufpreise auf ebfr (erschließungsbeitragsfrei) umzurechnen, so dass mit den Bodenrichtwerten/ebfr Modellkonformität hergestellt ist. Bei kleinen Weilern und Außenbereichslagen ist meist eine Gemeindestraße als Erschließung vorhanden, es sind dafür keine Erschließungsbeiträge zu entrichten. Es liegt damit häufig ein teilweise erschlossenes Grundstück vor.

Verhältnis zu den Richtwerten für Wohnbauland am Hauptort in %:

Bezugspunkt der Kaufpreise, zeitliche Anpassung der Werte:

Kaufpreise wurden stets in Bezug gesetzt zum zeitlich und räumlich gültigen und damit zeitlich zurückliegenden Bodenrichtwert/Wohnbauland des Hauptortes. Eine Hochrechnung der Bodenrichtwerte auf ein ggf. gestiegenes neues Preisniveau erfolgte in keinem Fall.

Hinweis für Bewertungen: Modellkonform sind daher bei der Wertableitung Zuschläge wegen gestiegenem Preisniveau im Regelfall zu unterlassen.

Es wird mit nachfolgender Reihung von 66 ermittelten Werten in fünf etwa gleich große Teile versucht, den Lagevorteilen und Lagenachteilen näher zu kommen und die Einordnung einer Lage zu erleichtern.

Die angegebene %-Zahl sagt aus, wie viel für **Bauland im Außenbereich im Verhältnis zu einem typischen, durchschnittlichen Bodenrichtwert für Wohnbauland am Hauptort** bezahlt wurde.

stark unterdurchschnittliche Lage	leicht unterdurchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	überdurchschnittliche Lage	stark überdurchschnittliche Lage
13 Datensätze	13 Datensätze	14 Datensätze	13 Datensätze	13 Datensätze
Einzelwerte 33, 48, 49, 49, 50, 54, 54 , 56, 58, 61, 63, 65, 65%	Einzelwerte 70, 71, 71, 72, 72, 72, 77 , 78, 80, 80, 80, 82, 83 %	Einzelwerte 84, 86, 87, 87, 88, 90, 90, 94 , 99, 100, 100, 100, 100, 101 %	Einzelwerte 104, 104, 106, 106, 106, 106, 108 , 109, 109, 112, 115, 117, 119%	Einzelwerte 120, 125, 144, 149, 161, 165, 167 , 169, 171, 174, 180, 186, 200 %
Medianwert	Medianwert	Medianwert	Medianwert	Medianwert
54 %	77 %	92 %	108 %	167 %

Anhaltspunkte zur Einordnung:

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

Insbesondere die Anbindung zu Infrastruktur hat Einfluss auf die Einordnung.

Neben der Entfernung zu Infrastruktur können u. a. Anhaltspunkte für die Einordnung der Lage sein: Besonnung, Aussicht, Lärm- und Geruchsimmissionen, Alleinlage, Nähe zu Bergen oder Seen.

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

Geschäftszeichen: 4-GAA