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

© ALS - H.Tropp
Arch. Christian Wurmannstätter
Ing. Di-Qual Roman

RICHTWERTKARTE ZUR RICHTWERTLISTE 2002 / 2004

Mittelwert für landw. Nutzflächen
Jahre: 2002 bis 2004

LEGENDE:

Bodenschätzung / ALS

Beispiel:

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

© ALS - H.Tropp
Arch. Christian Wurmannstätter
Ing. Di-Qual Roman

RICHTWERTKARTE ZUR RICHTWERTLISTE 2005 / 2006

Mittelwert für landw. Nutzflächen
Jahre: 2005 bis 2006

LEGENDE:

Bodenschätzung

Beispiel:

3,20 = EUR / m²
(5) = Anzahl der Fälle

© Arch. Christian Wurmannstätter
Ing. Di-Qual Roman

RICHTWERTKARTE ZUR RICHTWERTLISTE 2007 / 2008

Mittelwert für landw. Nutzflächen
Jahre: 2007 bis 2008

LEGENDE:

Bodenschätzung

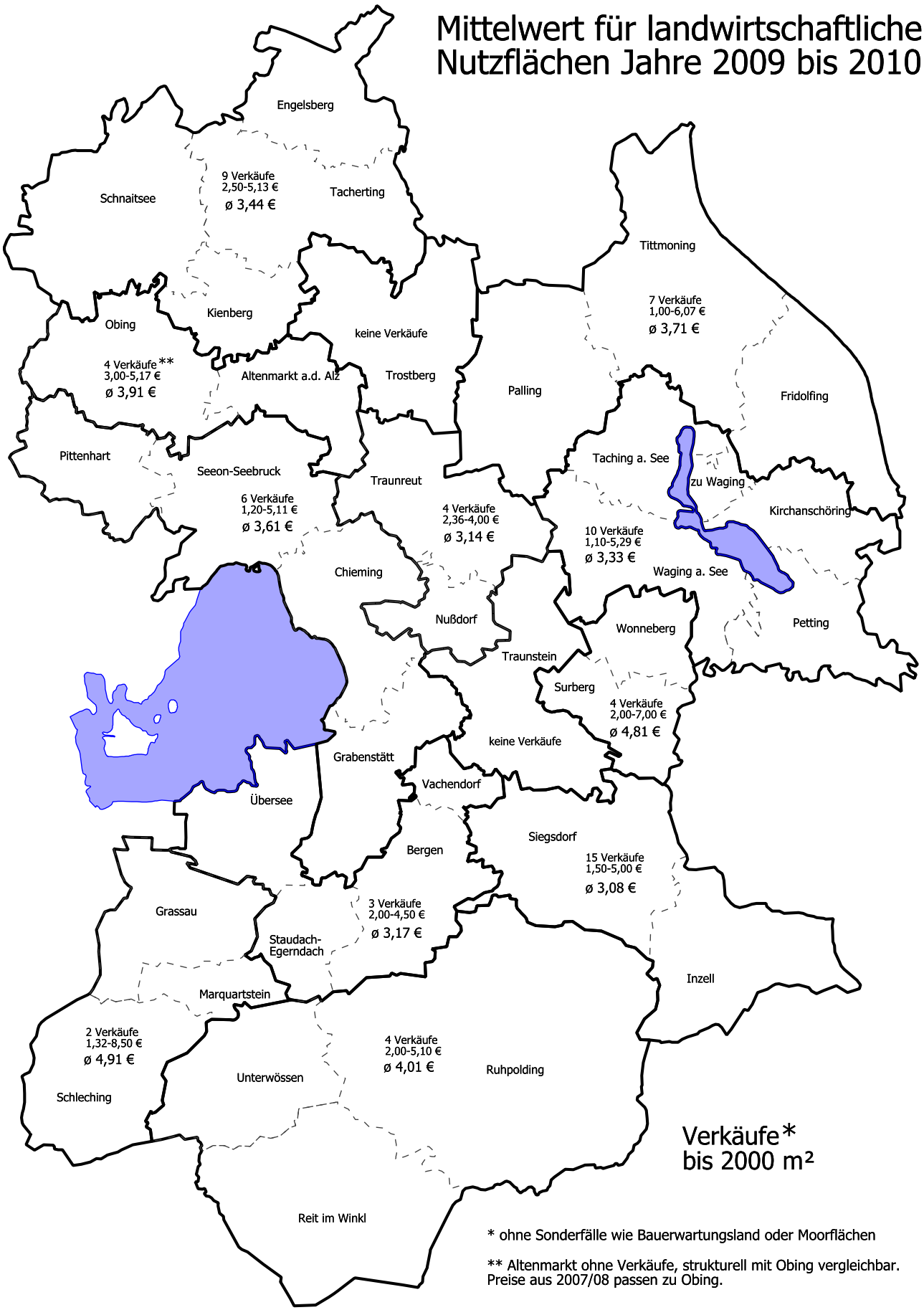
Beispiel:

2,50 = EUR / m²
(1) = Anzahl der Fälle
[5,44] = EUR / EMZ

3,00 * = Fortschreibung aus 2005/06

© Arch. Christian Wurmannstätter
Ing. Di-Qual Roman

Bodenrichtwertkarte Lkrs. Traunstein 31.12.2010



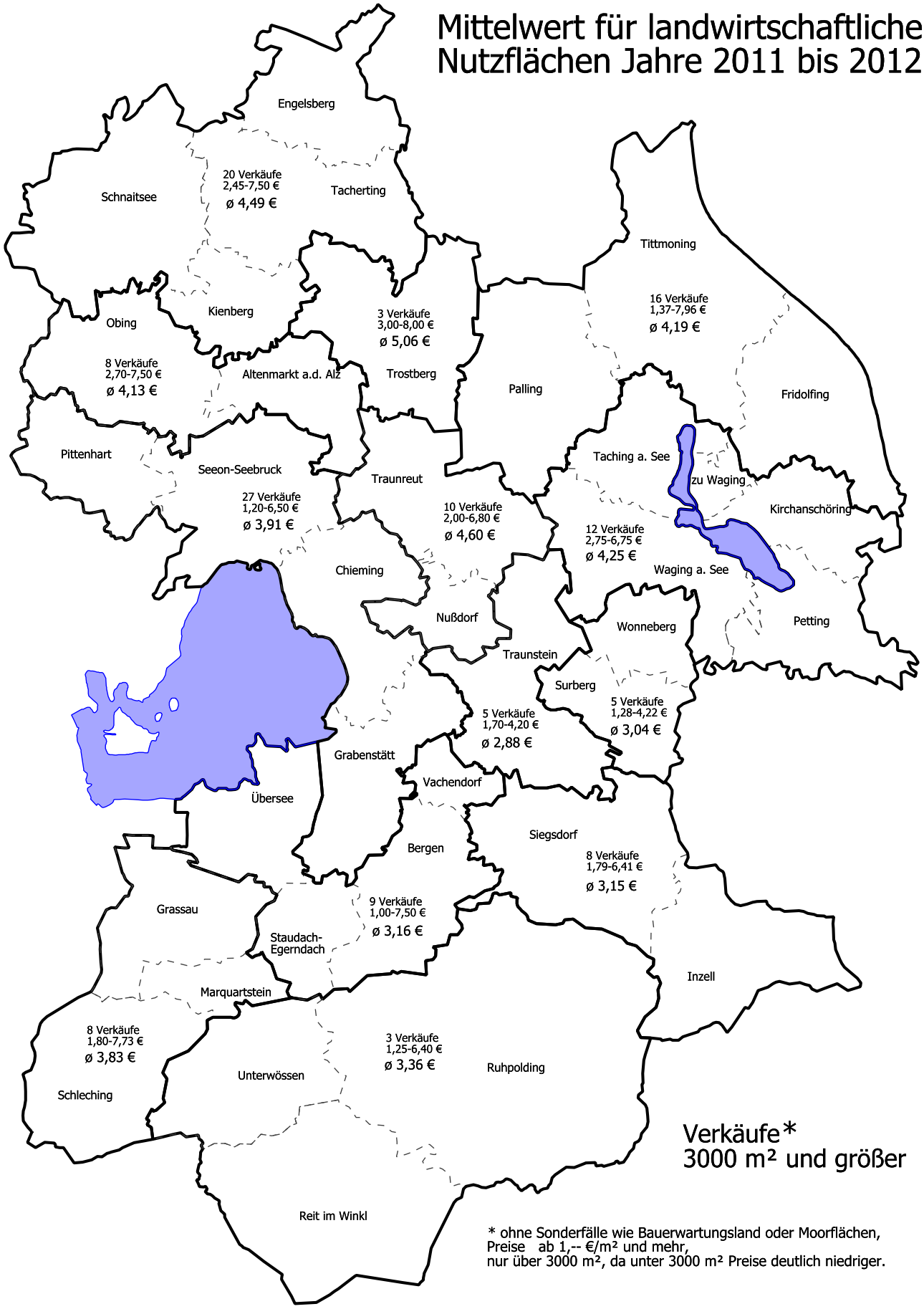
Herausgeber:
Gutachterausschuss am
Landratsamt Traunstein
Beschluss vom 31.03.2011

Erstellt am: 01.04.2011
Maßstab 1:250000

N

Bodenrichtwertkarte Lkrs. Traunstein 31.12.2012

Mittelwert für landwirtschaftliche Nutzflächen Jahre 2011 bis 2012



Verkäufe*
3000 m² und größer

* ohne Sonderfälle wie Bauerwartungsland oder Moorflächen,
Preise ab 1,-- €/m² und mehr,
nur über 3000 m², da unter 3000 m² Preise deutlich niedriger.

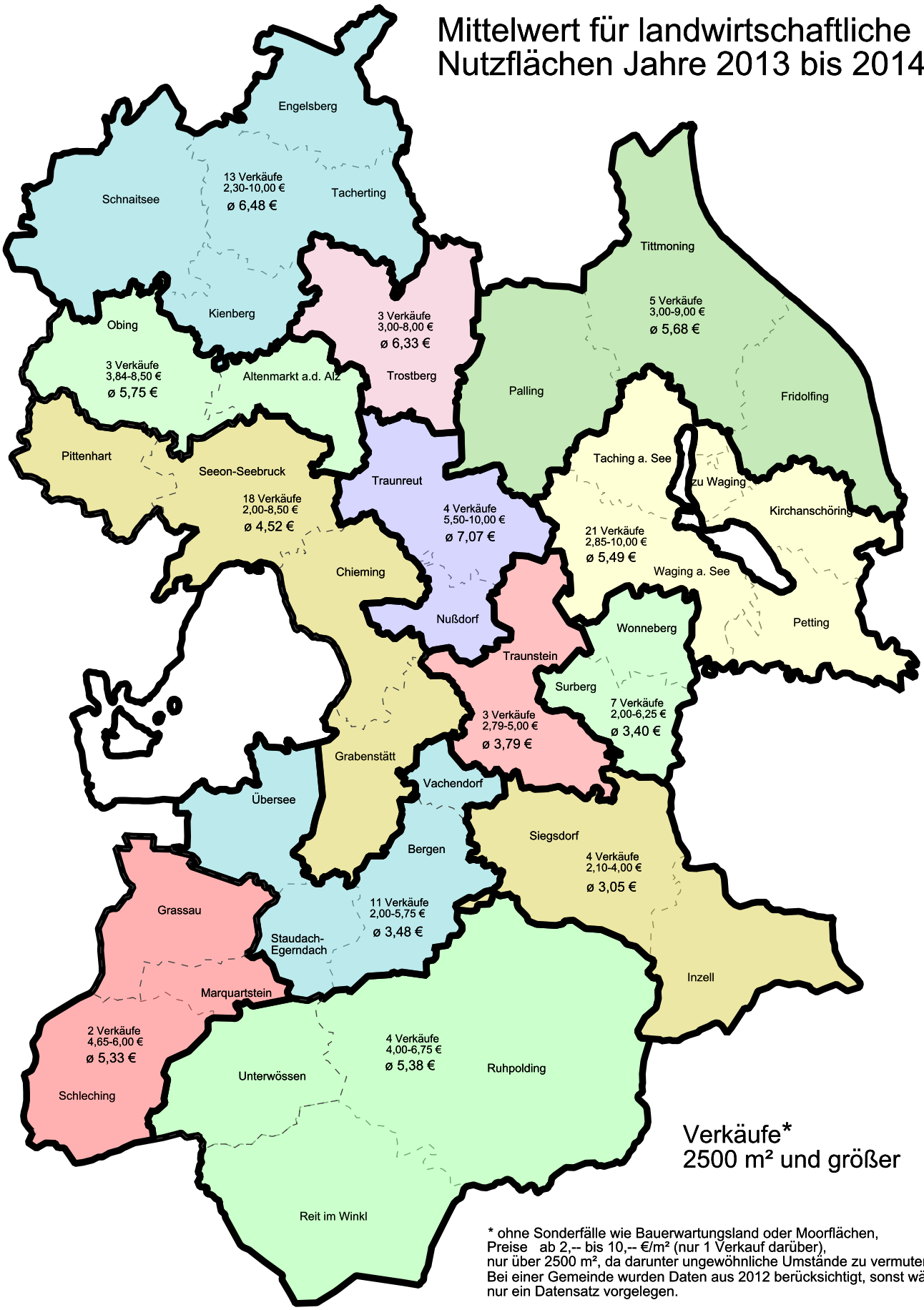
Herausgeber:
Gutachterausschuss am
Landratsamt Traunstein
Beschluss vom 10.01.2013

Erstellt am: 10.01.2013
Maßstab 1:250000

N

Bodenwertkarte Lkrs. Traunstein 31.12.2014

Mittelwert für landwirtschaftliche Nutzflächen Jahre 2013 bis 2014



Verkäufe*
2500 m² und größer

* ohne Sonderfälle wie Bauerwartungsland oder Moorflächen,
Preise ab 2,-- bis 10,-- €/m² (nur 1 Verkauf darüber),
nur über 2500 m², da darunter ungewöhnliche Umstände zu vermuten sind.
Bei einer Gemeinde wurden Daten aus 2012 berücksichtigt, sonst wäre
nur ein Datensatz vorgelegen.

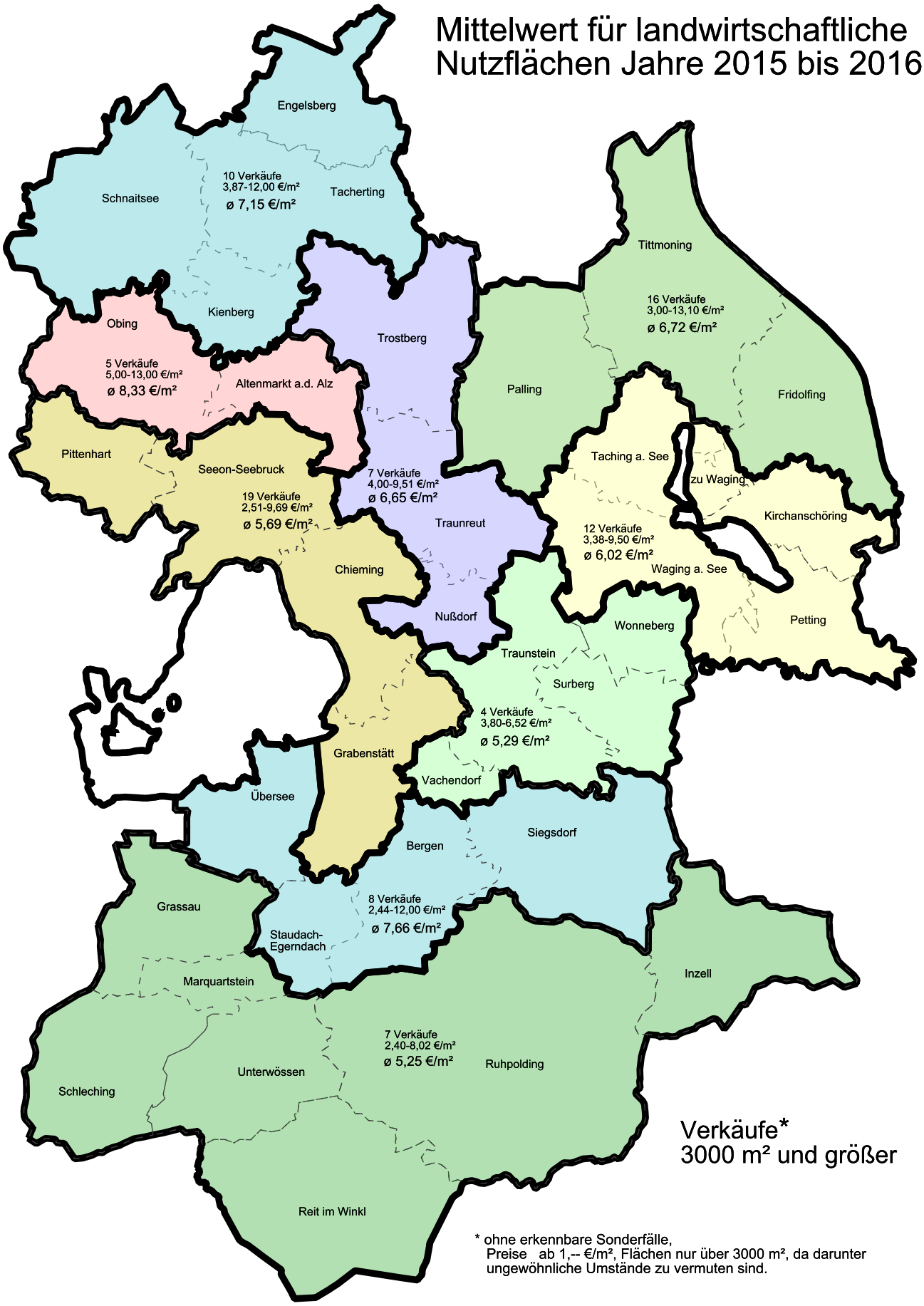
Herausgeber:
Gutachterausschuss am
Landratsamt Traunstein
Beschluss vom 20.07.2015

Erstellt am: 22.07.2015
Maßstab 1:250000

N

Bodenwertkarte Lkrs. Traunstein 31.12.2016

Mittelwert für landwirtschaftliche Nutzflächen Jahre 2015 bis 2016



Verkäufe*
3000 m² und größer

* ohne erkennbare Sonderfälle,
Preise ab 1,-- €/m², Flächen nur über 3000 m², da darunter ungewöhnliche Umstände zu vermuten sind.

Herausgeber:
Gutachterausschuss am
Landratsamt Traunstein
Beschluss vom 23.06.2017

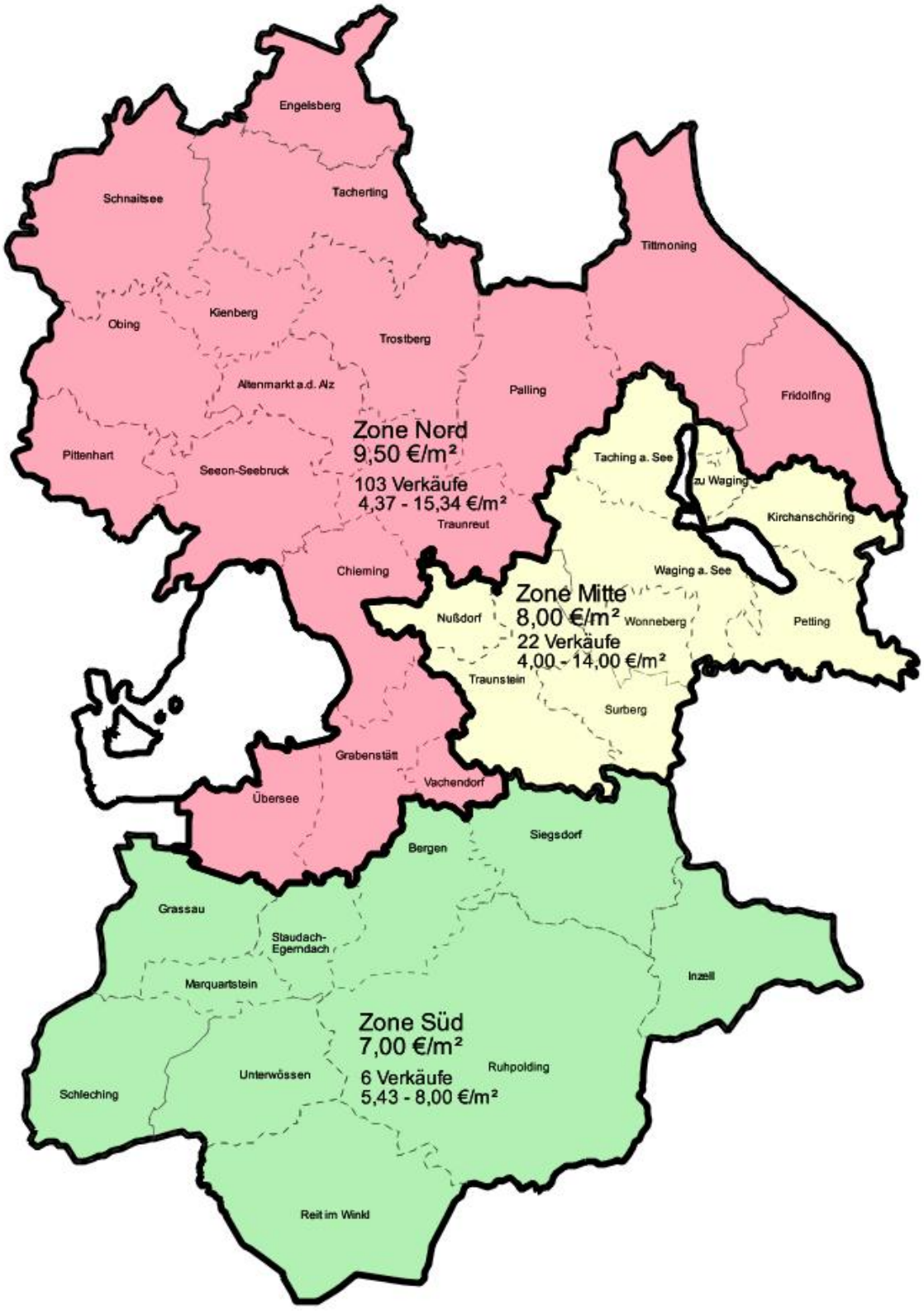
Erstellt am: 28.06.2017
Maßstab 1:250000

N

LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund Landkreis Traunstein, zum 31.12.2018

BESCHLUSS VOM 27.6.2019, GEÄNDERT AM 16.07.2019 **Gutachterausschuss**



Listendarstellung

Zone	Gemeinden	Bodenrichtwert zum 31.12.2018	Anzahl der Verkaufsfälle	Preisspanne in €/m²	Anpassungswert Acker-/Grünlandzahl (AZ/GZ)
Nord	Altenmarkt	**9,50 €/m²**	103	4,37 bis 15,34	AZ/GZ bis 10: Abschlag 80% AZ/GZ 11-35: Abschlag 40%
	Chieming				
	Engelsberg				
	Fridolfing				
	Grabenstätt				
	Kienberg				
	Obing				
	Palling				
	Pittenhart				
	Schnaitsee				
	Seeon-Seebruck				
	Tacherting				
	Tittmoning				
	Traunreut				
	Trostberg				
	Übersee				
	Vachendorf				
Mitte	Kirchanschöring	**8,00 €/m²**	22	4,00 bis 14,00	
	Nußdorf				
	Petting				
	Surberg				
	Taching				
	Traunstein				
	Waging				
	Wonneberg				
Süd	Bergen	**7,00 €/m²**	6	5,43 bis 8,00	
	Grassau				
	Inzell				
	Marquartstein				
	Reit im Winkl				
	Ruhpolding				
	Siegsdorf				
	Staudach-Egerndach				
	Schleching				
	Unterwössen				

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund
Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund ist der durchschnittliche Wert des Bodens von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Wiesen und Äckern) innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Flächen in Ortsnähe, Bauland, Bauerwartungsland, Ausgleichsflächen und Straßenbau
Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund bezieht sich auf Flächen ohne Baurecht und ohne Bauerwartung.
Bei der Ableitung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlichen Nutzgrund wurden Kaufpreise für Flächen in unmittelbarer Ortsnähe, bei denen oft eine Bauerwartung oder ein Zuerwerbsinteresse als Gartenland zu einem Wohnhaus vorliegt, im Regelfall nicht berücksichtigt. Auch ungewöhnliche niedrige Preise, die aus nicht nachvollziehbarem Grund mehr als 40 % unter dem Bodenrichtwert aus 2016 liegen, wurden aussortiert, ebenso wurden überdurchschnittliche hohe Preise, die z. B. für wichtige Hofanschlussflächen bezahlt wurden, aussortiert.
Hinsichtlich der künftigen Nutzart von landwirtschaftlichem Nutzgrund wurden auch die Verkäufe für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, die einer Nutzung als Ausgleichsfläche oder Straßenland zugeführt werden sollen.

Kauffälle außerlandwirtschaftlicher Käufer
Die Ableitung von Bodenrichtwerten basiert auf Verkaufspreisen, in denen sich der *normale Markt* für landwirtschaftlichen Nutzgrund spiegelt. Von allen vergleichsfallgeeigneten Verkäufen aus den Jahren 2017 und 2018 waren etwa 40% an die öffentliche Hand, etwa Käufe des Bundes für die Umfahrungen in Obing und Altenmarkt und die erforderlichen Ausgleichsflächen und weitere Vorhaben der Gemeinden und des Landkreises. Die öffentliche Hand bezahlte im Berichtszeitraum für landwirtschaftliche Flächen in Regelfall den üblichen landwirtschaftlichen Marktpreis. Die Verkäufe an die öffentliche Hand wurden bis auf wenige Ausnahmen berücksichtigt, obgleich es sich oft um kleinflächige Verkäufe handelt. Ebenso wurden Käufe von Privatpersonen/Nicht-Landwirten berücksichtigt. Es handelt sich bei diesen Käufen wegen rechtlicher Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz ebenfalls oft um kleinere Flächen. Andererseits stellen diese Käufe normales Marktgeschehen dar. Sie wurden für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, wenn nicht außergewöhnliche Umstände erkennbar wurden.
Nach Ausscheiden der nicht vergleichsfallgeeigneten Kaufpreise verblieben für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund aus den Jahren 2017 und 2018 **131 Verkäufe** aus 35 Kommunen, Preisspanne: 4,00 €/m² bis 15,34 €/m². Der sich in den Zonen Nord, Mitte und Süd ergebende Mittelwert aus den hier verwendbaren Veräußerungen wurde auf einen halben Euro auf- oder abgerundet.

Gruppenbildung aus mehreren Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund fassen mehrere Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone mit ähnlichen naturräumlichen Gegebenheiten und Preisgefügen zusammen, um eine hinreichende Datenmenge für die Durchschnittswertbildung zu haben.

Bodengüte, Ackerland, Wiese

Die Bodengüte ist in gewissen Grenzen preisrelevant. Demgemäß werden zu den Bodenrichtwerten in den einzelnen Bodenrichtwertzonen Anpassungsfaktoren für sehr schlechte Bodenqualitäten angegeben, die sich an der Acker-/Grünlandzahl gemäß Bodenschätzung orientieren.

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 0 - 10: Abschlag 80 %

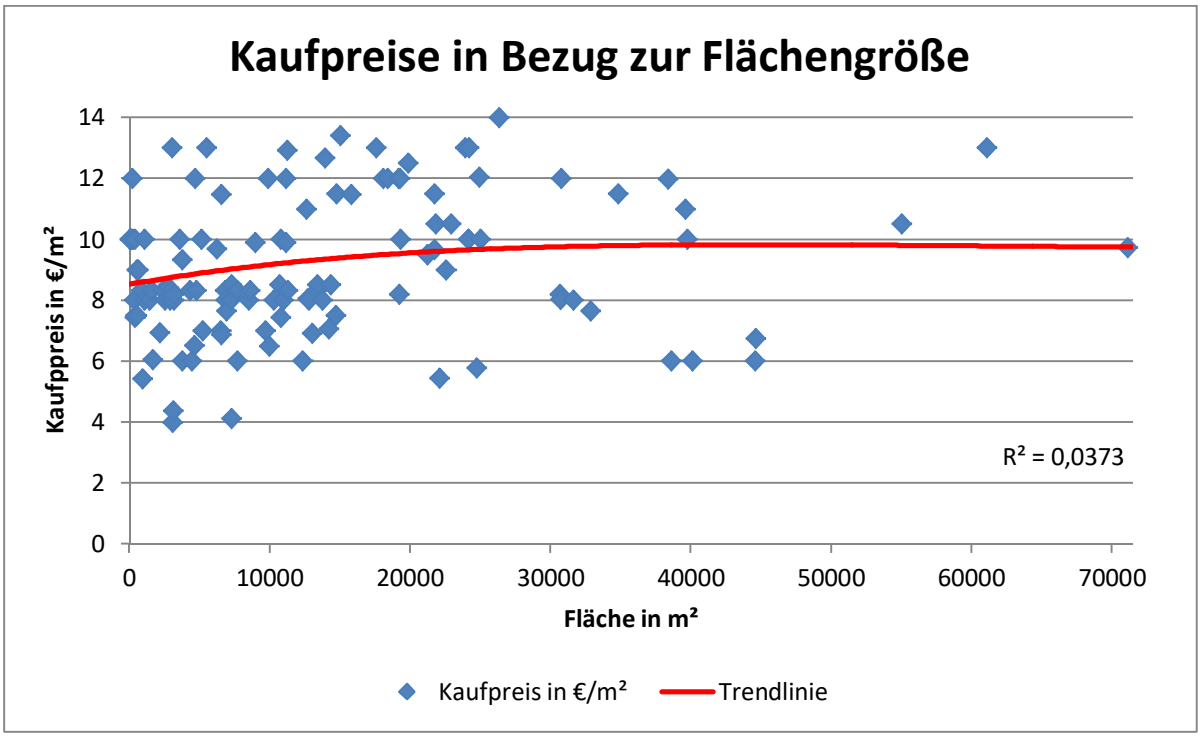
Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 11 - 35: Abschlag 40 %

Die festgelegten Bodenrichtwerte gelten für Ackerland und Grünland gleichermaßen.

Der Preisunterschied zwischen reinen Ackerflächen und Wiesen und Wiesen mit Ackeranteil ist nicht hoch, er liegt im Mittel um die 10 %, wobei sich die meisten Ackerlandverkäufe in der Zone Nord befinden, die ohnehin höhere Preise aufweist als die Mitte oder der Süden. Der höhere Preis für Ackerland spiegelt sich insoweit bereits ausreichend im Bodenrichtwert Nord wieder. Ein Ackerland-Anpassungsfaktor wird nicht festgesetzt.

Flächengröße

Die Flächengröße der verkauften Grundstücke ist 2017 und 2018 kaum preisrelevant. Für Flächen unter 1 ha spielt häufig ein Zuerwerbsinteresse eine Rolle, so dass auch für solche Flächen oft gute Preise erzielt werden. Gleichermaßen wird von der öffentlichen Hand für Kleinflächen, etwa für den Straßenbau, in der Regel auch der übliche landwirtschaftliche Preis bezahlt. Im Ergebnis lässt sich eine Flächengröße-Preisrelation im Sinne einer linearen Gesetzmäßigkeit aufgrund der aktuell vorliegenden Verkäufe aus 2017 und 2018 nicht darstellen.



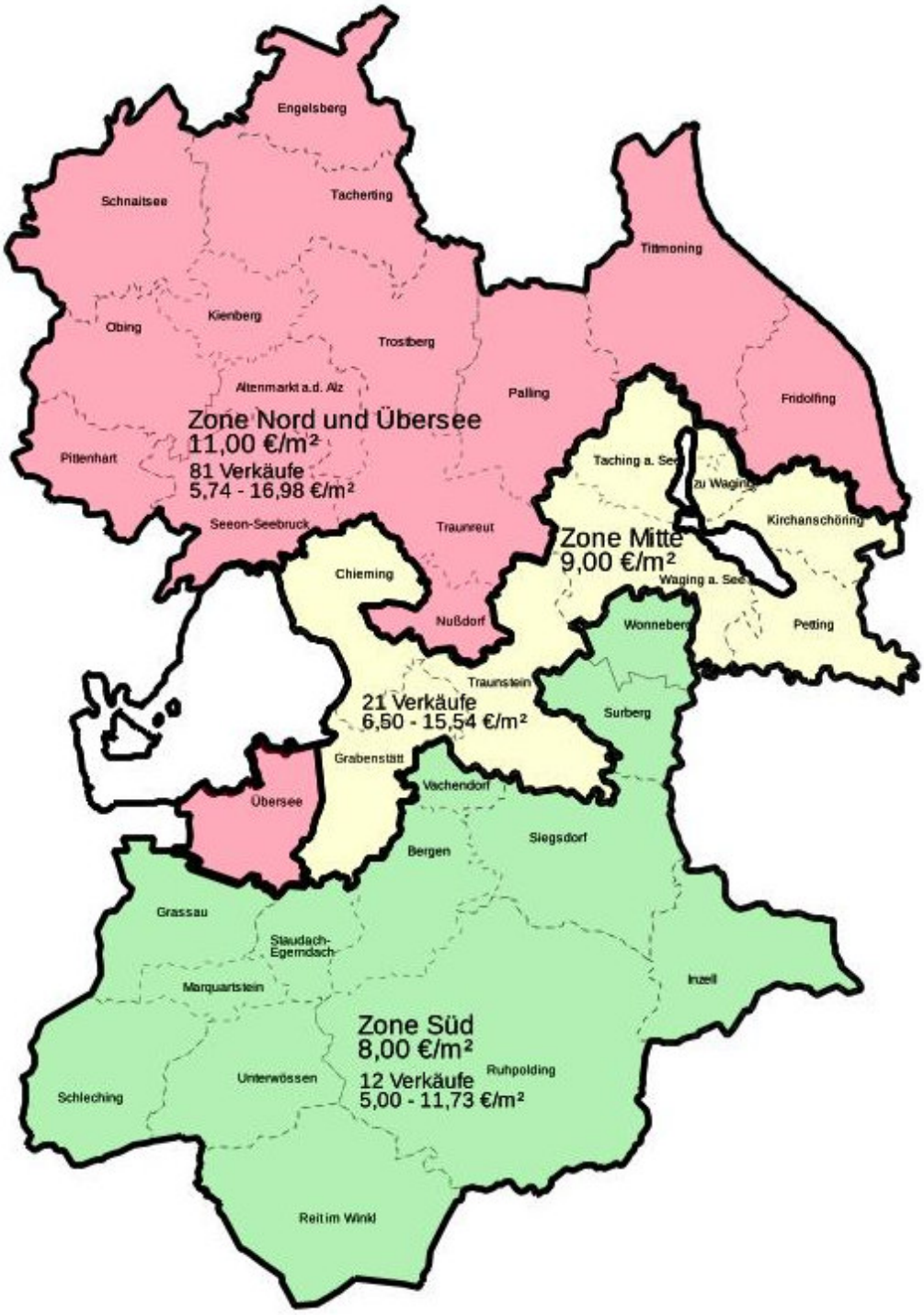
Kontakt:
Landratsamt Traunstein
Gutachterausschuss
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283
E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern
Geschäftszeichen: 4-GAA

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund
Landkreis Traunstein, zum 31.12.2020

LANDKREIS TRAUNSTEIN

BESCHLUSS VOM 26.05.2021

Gutachterausschuss



Listendarstellung

Zone	Gemeinden	Bodenrichtwert zum 31.12.2020	Anzahl der Verkaufsfälle	Preisspanne in €/m²	Anpassungswert Acker-/ Grünlandzahl (AZ/GZ)
Nord	Altenmarkt	**11,00 €/m²**	81	5,74 bis 16,98	AZ/GZ bis 10: Abschlag i.H.v. 80% AZ/GZ 11-35: Abschlag i.H.v. 30%
	Engelsberg				
	Fridolfing				
	Kienberg				
	Nußdorf				
	Obing				
	Palling				
	Pittenhart				
	Schnaitsee				
	Seeon-Seebruck				
	Tacherting				
	Tittmoning				
	Traunreut				
	Trostberg				
	Übersee				
Mitte	Chieming	**9,00 €/m²**	21	6,50 bis 15,54	
	Grabenstätt				
	Kirchanschöring				
	Petting				
	Taching				
	Traunstein				
	Waging				
Süd	Bergen	**8,00 €/m²**	12	5,00 bis 11,73	
	Grassau				
	Inzell				
	Marquartstein				
	Reit im Winkl				
	Ruhpolding				
	Schleching				
	Siegsdorf				
	Surberg				
	Staudach-Egerndach				
	Unterwössen				
	Vachendorf				
	Wonneberg				

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund
Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund ist der durchschnittliche Wert des Bodens von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Wiesen und Äckern) innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Flächen in Ortsnähe, Bauland, Bauerwartungsland, Ausgleichsflächen und Straßenbau
Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund bezieht sich auf Flächen ohne Baurecht und ohne Bauerwartung.
Bei der Ableitung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlichen Nutzgrund wurden Kaufpreise für Flächen in unmittelbarer Ortsnähe, bei denen oft eine Bauerwartung oder ein Zuerwerbsinteresse als Gartenland zu einem Wohnhaus vorliegt, im Regelfall nicht berücksichtigt. Auch ungewöhnliche niedrige Preise, die aus nicht nachvollziehbarem Grund mehr als 40 % unter dem Bodenrichtwert aus 2018 liegen, wurden aussortiert, ebenso wurden überdurchschnittliche hohe Preise, die z. B. für wichtige Hofanschlussflächen bezahlt wurden, aussortiert.
Hinsichtlich der künftigen Nutzart von landwirtschaftlichem Nutzgrund wurden auch die Verkäufe für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, die einer Nutzung als Ausgleichsfläche oder Straßenland zugeführt werden sollen.

Kauffälle außerlandwirtschaftlicher Käufer
Die Ableitung von Bodenrichtwerten basiert auf Verkaufspreisen, in denen sich der *normale Markt* für landwirtschaftlichen Nutzgrund spiegelt. Von allen vergleichsfallgeeigneten Verkäufen aus den Jahren 2019 und 2020 waren etwa 30 % an die öffentliche Hand, etwa Käufe des Bundes für Straßenbau-Projekte und die erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Verkäufe an die öffentliche Hand wurden bis auf wenige Ausnahmen berücksichtigt, obgleich es sich oft um kleinflächige Verkäufe handelt. Ebenso wurden Käufe von Privatpersonen/Nicht-Landwirten berücksichtigt. Es handelt sich bei diesen Käufen wegen rechtlicher Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz ebenfalls oft um kleinere Flächen. Andererseits stellen diese Käufe normales Marktgeschehen dar. Sie wurden für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, wenn nicht außergewöhnliche Umstände erkennbar waren.
Nach Ausscheiden der nicht vergleichsfallgeeigneten Kaufpreise verblieben für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund aus den Jahren 2019 und 2020 **114 Verkäufe** aus 35 Kommunen, Preisspanne: 5,00 €/m² bis 16,98 €/m². Der sich in den Zonen Nord, Mitte und Süd ergebende Mittelwert aus den hier verwendbaren Veräußerungen wurde auf einen halben Euro auf- oder abgerundet.

Sonderfall Übersee
Aufgrund des geplanten Ausbau der A8 liegen für Übersee überdurchschnittlich viele außerlandwirtschaftliche Verkäufe vor, die Übersee in das Preisniveau der Zone „Nord“ heben.

Gruppenbildung aus mehreren Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund fassen mehrere Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone mit ähnlichen naturräumlichen Gegebenheiten und Preisgefügen zusammen, um eine hinreichende Datenmenge für die Durchschnittswertbildung zu haben.

Bodengüte, Ackerland, Wiese
Die Bodengüte ist preisrelevant. Demgemäß werden zu den Bodenrichtwerten in den einzelnen Bodenrichtwertzonen Anpassungsfaktoren für sehr schlechte Bodenqualitäten angegeben, die sich an der Acker-/Grünlandzahl gemäß Bodenschätzung orientieren.

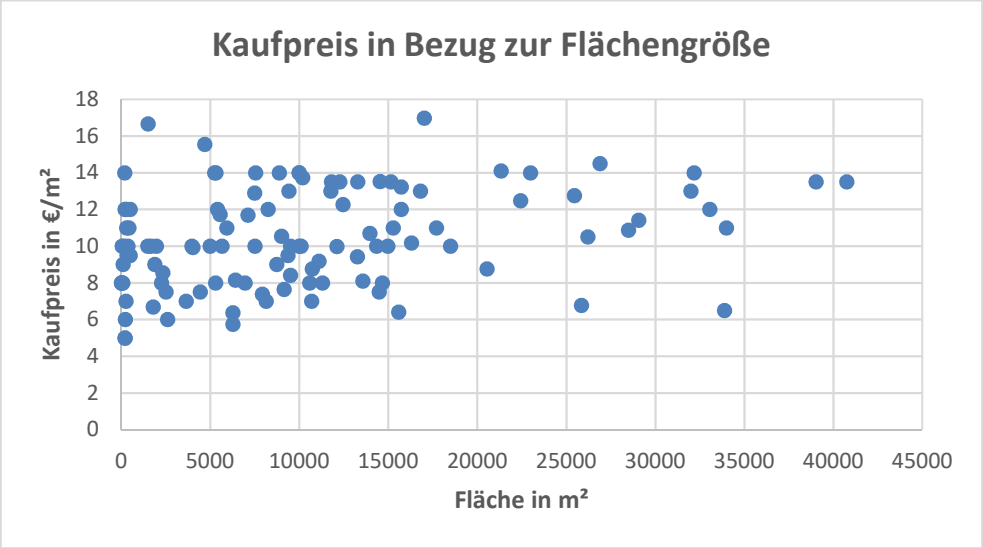
Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 0 - 10: Abschlag i.H.v. 80 %
(abgeleitet aus 2 Datensätzen (Moorflächen) im südl. Landkreis)

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 11 - 35: Abschlag i.H.v. 30 %
(abgeleitet aus 10 Datensätzen, davon 3 im südlichen Landkreis und 7 in unmittelbarer Chiemseenähe)

Die festgelegten Bodenrichtwerte gelten für Ackerland und Grünland gleichermaßen.

Der Preisunterschied zwischen reinen Ackerflächen und Wiesen und Wiesen mit Ackeranteil ist nicht hoch, er liegt im Mittel um die 8 %, wobei sich die meisten Ackerlandverkäufe in der Zone Nord befinden, die ohnehin höhere Preise aufweist als die Mitte oder der Süden. Der höhere Preis für Ackerland spiegelt sich insoweit bereits ausreichend im Bodenrichtwert Nord wieder. Ein Ackerland-Anpassungsfaktor wird nicht festgesetzt.

Flächengröße
Die Flächengröße der verkauften Grundstücke ist 2019 und 2020 kaum preisrelevant. Für Flächen unter 1 ha spielt häufig ein Zuerwerbsinteresse eine Rolle, so dass auch für solche Flächen oft gute Preise erzielt werden. Gleichermaßen wird von der öffentlichen Hand für Kleinflächen, etwa für den Straßenbau, in der Regel auch der übliche landwirtschaftliche Preis bezahlt. Im Ergebnis lässt sich eine Flächengröße-Preisrelation im Sinne einer linearen Gesetzmäßigkeit aufgrund der aktuell vorliegenden Verkäufe aus 2019 und 2020 nicht darstellen.



Kontakt:
Landratsamt Traunstein
Gutachterausschuss
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283
E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern
Geschäftszeichen: 4-GAA