



LISTE GEBÜHRENPFLICHTIGER AUSWERTUNGEN FÜR SACHVERSTÄNDIGE

JULI 2023

Gutachterausschuss

Vorwort: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt daraus sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch. Nachfolgend aufgelistete Auswertungen werden anlassbezogen fortgeschrieben. Ob es zu einem Thema aktuellere oder ältere Auswertung gibt, können Sie telefonisch erfragen. Die Gebühren für nachfolgende Auswertungen orientieren sich am Aufwand für die Erstellung der Auswertung und am Rechercheaufwand zu den zugrundeliegenden Daten. Die Auswertungen können, da sie datenschutzrelevante Daten enthalten, in der Regel nur von Sachverständigen mit nachgewiesenem Gutachtensauftrag bestellt werden. Ein vorheriges Telefonat mit dem Gutachterausschuss über den Inhalt der Auswertung und über ggf. andere verfügbare Daten ist oft sinnvoll.

Auswertungen im Bereich Wohnen, gemischte Nutzung

Erbbauzinssätze, neu vereinbart, Wohnbauland und WEG, weitere Daten im Kontext Erbbaurecht /Wohnen, ca. 50 Datensätze von 2011 - 2022, 130,-- €

Wohnbauland - Mischgebiet, Dorfgebiet, nur dörfliche Lagen, ganzer Landkreis Traunstein, üblicher Preisabfall, 2005 - 2022, ü. 1000 Daten, 45,-- €

Zuerwerbsflächen/Gartenland zu Wohnbauland/gemischte Bauflächen 2016-2022, §§ 30, 34, bzw. § 35 BauGB, 129 Daten mit BRW-Faktoren, 100,-- €

Gewerbe

Mietangebote und Bestandsmieten Gewerbe im Landkreis Traunstein

Die Daten können einzeln, z.B. mit Nutzarz-, Zeit- und Ortsbezug bestellt werden. Bitte telefonieren Sie mit uns.

Gebühr für einen Datensatz 7,-- €* (*interner Hinweis: 6123, AAAA Mieten Wo.GE u.ä.*)

- zu Läden, Gaststätten/ Cafés, 2001 - 2022,
- zu Büros und Praxen, 2011-2022,
- Stellplatzmiete und TG-Plätze im Kontext Laden, Praxis, Büro, 2016 - 2022,
- Discounterartige Läden, ü. 10 Daten,
- Freiflächen, gewerblich, sonstige Sonderfälle (z.B. Ställe), reine Lagerflächen, 2013 - 2022,
- Produktionshallen, Werkstätten, teils mit Lager und Büros, 2012 - 2022

*Begleittext/Gewerbe/Mieten

Mietflächen sind zum Teil gerundet, je nach Datenquelle. Zu beachten ist, dass die Mietangebote in den Internetportalen immoscout oder immowelt nicht immer zum Erfolg führen. Gelegentlich sind Mieten dabei, die nicht erzielbar waren. Erkennbar ist dies, wenn ein und das gleiche Objekt bereits nach ½ Jahr mit einem geringeren Preis wieder auf dem Markt angeboten wird.

Angebotsmieten sind daher mit Bedacht zu sehen.

Bei den Angebotsmieten wird, soweit nichts Anderes aus dem Angebot erkennbar war, davon ausgegangen, dass es sich um umsatzsteuerfreie Netto-Kalmmieten handelt. Ist Umsatzsteuer (erkennbar) eingerechnet, wird diese vor Aufnahme in die nachfolgende Liste wieder herausgerechnet, da Umsatzsteuer als „Durchlaufposten“ nicht zum Rohertrag zählt.

Bestandsmieten, also wirklich erzielte Mieten gemäß bestehenden Mietverträgen, die Kaufverträgen oder Mietverträgen entnommen sind, sind bei der Spalte Datenquelle mit „aus KV“ oder mit „Vermieter“ gekennzeichnet.

Ungewöhnliche Daten, etwa Mietpreise, die von steuerlichen Überlegungen bestimmt sind, wurden nicht gelistet. Derartige Fälle treten vorrangig dann auf, wenn wirtschaftlich gesehen Vermieter (Privatperson) und Mieter (GmbH, die zu 100 % der Privatperson gehört) ident sind.

Die angegebene Hauptmietfläche ist in der Regel die Ladenfläche im EG, die Bürofläche oder Praxisfläche im EG/OG oder Nutzfläche EG und ggf. OG bei Hallen, z.B. ohne Lagerräume im Keller und ohne Freiflächen oder Stellplätze und andere Nebenflächen.

Die angegebene Miete versteht sich inkl. Nebenräumen und inkl. Stellplätzen u. Freiflächen, wenn nichts Anderes angegeben ist.

Die Daten sind bei Läden, Cafés, Büros, Praxen, in 3 Regional-Gruppen aufgeteilt, einmal die Stadt Traunstein, die Stadt Traunreut und Landgemeinden mit den Städten Trostberg und Tittmoning.

Bei diesen Nutzarten kann bei einer Datenbestellung aus einer Mietpreis-Gruppe (z.B. Stadt Traunstein, 2020-2022, Büromiete, 6 Datensätze, Mittelfeld) bestellt werden.

Ende des Begleittextes Mieten

Erbbauzinssätze im gewerblichen Bereich, 2008 – 2022, Landkreis Traunstein,
Marktübersicht, anonymisierte Einzeldaten,
nur für SV, 25 Daten, 85,-- €

Discounter, Lebensmitteldiscounter, Auswertung Kaufpreise unbebaute Grundstücke, im Landkreis Traunstein zwischen 2005 und 2022, ca. 30 Datensätze, leicht anonymisierte Einzeldaten,
nur für SV mit Gutachtensauftrag, je Datensatz 30,-- €, gesamte Datenliste 250,--€

Geothermie, Kaufpreise unbebaute Grundstücke/Sonderbauflächen,
Landkreis Traunstein, zwischen 2011 und 2022,
7 Datensätze/Kaufpreise + 4 Daten/Erbbauzinssatz/ähnliche Nutzart, Einzeldaten ohne Ortsangabe,
nur für SV mit nachgewiesenem Gutachtensauftrag, 100,-- € oder einzelne Daten je 30,-- €

Landwirtschaft

Hofnahe Flächen + Gartenbau, ganzer Landkreis TS, Zufallsfunde, oft Zuerwerbsflächen, anonymisierte Einzeldaten, 2009 - 2022, 53 Datensätze/hofnahe Flächen (mit BRW-Faktoren) und Gartenbau-Flächen, nur für SV, 80,-- €

Grünlandzahl, Ackerzahl, Wertrelevanz der Wertzahl, 2018 bis 2022, ca. 300 ausgewertete Daten, für SV und Private, Gebühr 40,-- €

Ökologisch bedeutsame Flächen, landwirtschaftlich wenig attraktive Flächen

Filzen und Moore, Bestockung/unbedeutend, wenig Bestockung, 2007 – 2022, ca. 65 anonymisierte Einzeldatensätze mit Lagequalität u. Merkmalen, Gemeindeangabe, Fläche, Verkaufsjahr, Preis, Gebühr für Auswertung mit Einzeldaten 100,-- € oder nur das Ergebnis der Auswertung/B1 oder B2, ohne Einzeldaten 80,-- €

Freizeit und Sport, Wasser, Almen

Freizeitgrundstücke mit/ohne Hütte, 2005 – 2022, Außenbereichslagen, teils Seezugang, teils mit Steg oder Freizeithütte in den Bergen, , ca. 87 leicht anonymisierte Einzeldaten 120,-- € oder einzelne Daten nach telefonischer Auswahl 30,-- € je Datensatz, nur für SV,

Sportflächen, z.B. Sportplatz, Schwimmbad, Loipe, Golf, 2005 - 2022, ca. 60 anonymisierte Einzeldaten weitgehend mit BRW-Faktoren, 150,-- € oder einzelne Daten je 30,-- €, nur für SV mit Gutachtensauftrag

Wasserflächen, Seen, Bäche, teils mit Fischrecht, wenige nur Fischereirechtskäufe, zwei Pachtpreise zu Fischrechten, 2007 - 2021, 30 Datensätze, 90,-- € oder 30,-- € je Datensatz

Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen, BE und baureifes Land, 2005 - 2022, 71 Kaufpreise, anonymisierte Einzeldaten, Nutzart, Käuferkreis, Planungsrecht, BRW Faktoren, alle Daten 150,-- € oder 30,-- € je Datensatz, nur für SV

Erbbauzinssätze für Gemeinbedarfsflächen, neu vereinbart, 2011 - 2022, 25 Daten, nur für SV mit Gutachtensauftrag, 130.-€

Bauerwartung und sonstige Daten

Spekulative Bauerwartung und ortsnahe Landwirtschaftsflächen, 2011 – 2022, Vergleichspreise mit BRW-Faktoren, nur SV, etwa 77 Daten, 150,-- €

Bauerwartungsland, Auswertung, 2018 - 2020

Vergleichspreise, BRW-Faktoren, Wartezeit, Liste mit 47 anonymisierte Einzeldaten/BE/W/G mit Erläuterungen, + Auswertungen, Gebühr 200,--€ (oder nur die erste Seite/Übersicht/o. Einzeldaten, o. Erläuterungen: 100,--€), nur für SV mit Gutachtensauftrag

Bauerwartungsland mit hoher BE, 2018 – 2022

Grundstücksgröße bis max. 1400 m², ohne kommunale Käufe und Verkäufe, 13 BRW-Faktoren
Gebühr 60,-- €

Rohbauland, Auswertung,

Vergleichspreise, BRW-Faktoren, Entwicklungszeit, 2015- 2020, 14 Daten, Gebühr 120,--€, nur für SV mit Gutachtensauftrag,

Parkplätze, Garagengrundstücke 2009 - 2022

teils Sonderbauflächen, teils Gemeinbedarf, §§ 30, 34, 35 BauGB, 42 Daten, anonymisierte Einzeldaten mit BRW-Faktoren, Gebühr 120,--€, nur für SV

Kontakt:

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