



Auflistung gebührenpflichtige Auswertungen für Sachverständige Stand 2/2019

Gutachterausschuss

2019

Vorwort: Gutachterausschüsse erstellen Auswertungen von sonstigen bewertungsrelevanten Daten, § 193 Abs.5 Satz 1 BauGB.

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 zugrunde liegenden 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.

A. Auswertungen im Bereich Wohnen, gemischte Nutzung

Erbbauzinssätze, neu vereinbart, Wohnbauland + WEG, weitere Daten im Kontext Erbbaurecht /Wohnen,

ca. 25 Datensätze von 2011 bis 2018, 60.--€

Preisvergleich Wohnbauland - Mischgebiet, Dorfgebiet, nur dörfliche Lagen,

ganzer Landkreis Traunstein, durchschnittlicher Preisabfall, 2005 - 2018, ü. 1000 Daten, 30.-- €

Wohnbauland, teils MI und GE, im Überschwemmungsgebiet, 2006 - 2016, 18 Daten, 80.--€

Zuerwerbsflächen, Gartenland, 2016+2017, Wohnen +MI, MD, §§ 30.34,35 BauGB, 66 Daten, 75.-- €

Wohnbauland, MI,MD, Straßenlärm-Lagen,

Untersuchung Preisgefälle immissionsgeschützter Durchschnittsstandorte Wohnbauland im Verhältnis zu immissionsexponierten Lagen an vielbefahrenen Straßen (Wo, MI, MD)

2005 bis 2016, ca. 40 Datensätze

Mit dieser Auswertung von zufällig gefundenen Daten von lärmbelasteten Wohnbaulandverkäufen an Straßen soll der Preisabfall von der Durchschnittslage im ruhigen Wohngebiet hin zu straßenlärmbelasteten Lagen untersucht werden. Die Reaktionen auf Straßenlärm sind individuell, dennoch ist erkennbar, dass in der Regel der Preisabschlag mit zunehmendem dtv, also dem täglichen durchschnittlichen Verkehrsaufkommen, das durch eine alle 5 Jahre stattfindenden Zählung festgestellt wird, steigt. Stand 2016/ca. 42 Datensätze, 150.-- €

Preise Einheimischen Modelle Wohnbauland, Landkreis TS, Marktauswertung, 2016 – 2017, ca. 150 Daten, 70.--€

Fertighaus-Auswertung, Preise iVz EFH/Bauweise massiv, Baujahr 1996-2014, Verkäufe 2013-2017, nur für SV, 80 Daten, 80.--€

DHH + RH-Faktoren, anhand von Wohnflächenpreisen, Wertverhältnis im Vergleich zu freistehenden EFH, 2011-2018, Darstellung des typische Preisabfall zwischen den beiden Bauweisen, Gebäudealter max. 20 Jahre zum Verkaufszeitpunkt, Zweck: Plausibilitätsprüfung, wenn bei DHH/RH wenige Daten vorliegen, aber Daten aus dem Segment EFH/freistehend vorliegen, Anpassungsfaktor/Umrechnung, abgeleitet aus Wohnflächenpreisen, nur für SV, 235 Daten, 60.--€

Miete Heim Wohnen, Behinderte, Jugendliche, betreutes Wohnen, 2016-2017, 11 Daten, 50.--€ nur für SV

Mieten Wohnen allgemein, Hinweis: Daten bitte über Formular Kaufpreisauskunft anfordern

B. Wohnungseigentum

WEG, Preisabfall, wenn ohne Stellplatz iVz WEG mit Stellplatz, durchschnittlicher Preisabfall, ca. 3000 Datensätze, 2012 - 2015, Baujahr 1975-1995, , ganzer Landkreis TS, 50.-- €

WEG Ferienwohnungen ohne Dauernutzungsrecht in Hotels, Appartementshäusern, im Vergleich zu WEG/normales Nutzrecht/Wohnnutzung, 2015 bis 2017, Preisabfall im Mittel, ca. 90 Daten, 80.-- €

C. Gewerbe

Mietangebote und Bestandsmieten, Gewerbe, im Landkreis Traunstein, die Daten können einzeln, zB mit Nutzart-, 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 - 2018, 80 Daten,
- zu Büros und Praxen, 2011-2018, 77 Daten,
- Stellplatzmiete und TG Plätze im Kotext Laden, Praxis, Büro, 2016-2018, 9 Daten,
- Discounter-artige Läden, 7 Daten,
- Freiflächen, gewerblich, sonstige Sonderfälle (zB Ställe), reine Lagerflächen, 2013-2018, 20 Daten,
- Produktionshallen, Werkstätten, teils mit Lager und Büros, 2012-2018, 18 Daten

*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 immer mit Bedacht zu sehen und u.U. mit einem Abschlag zu versehen, um der tatsächlich erzielbaren Miete näher zu kommen.

Bei den Angebotsmieten wird, soweit nichts anderes aus dem Angebot erkennbar war, davon ausgegangen, dass es sich um umsatzsteuerfreie Netto-Kaltmieten 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, zB ohne Lagerräume im Keller und ohne Freiflächen oder Stellplätze und andere Nebenflächen.

Die hier angegebene Miete versteht sich inkl. Nebenräumen und inkl. Stellplätzen und 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 (zB Stadt Traunstein, 2015-2018, Büromiete, 6 Datensätze, Mittelfeld) bestellt werden.

Ende des Begleittextes Mieten

Hotelzimmer, Ferienappartements, SO Hotel/FeWo, Preise/Nutzeinheit/Zimmer/Appartement, Volleigentum + WEG-Eigentum, 2015-2/2018, Zweck: Überslagsbewertung, Plausibilitätsprüfung, ca.50 Daten, nur für SV mit Gutachtensauftrag, 150.--€

Gasthöfe, Vergleichspreise, Auswertung Kaufpreise Bebaute, ältere BJ, BJ vor 1970, nur ländl. Lagen, Landkreis TS, 2010-2017, nur für SV, 26 Daten, 90.--€

Gasthöfe, Vergleichspreise, Auswertung Kaufpreise Bebaute, BJ 1970 oder jünger oder guter baul. Zustand, nur ländl. Lagen, Landkreis TS, 2014-2017, nur für SV, 3 Daten, 50.--€

Erbbauzinssätze, im gewerblichen Bereich, Landkreis Traunstein, Marktübersicht, 2008 - 2018, 2017 und 2018 keine Daten, 25 Daten, 85.-- €

Discounter, Lebensmitteldiscounter, Auswertung Kaufpreise unbebaute Grundstücke, im Landkreis Traunstein zwischen 2005 und 2018, 20 Datensätze, nur für SV mit Gutachtensauftrag, 85.-- €

Geothermie, Kraftwerke, Preisspiegel, Einzeldaten, Kaufpreise unbebaute Grundstücke, im Landkreis Traunstein zwischen 2005 und 2017, 5 Datensätze, Einzeldaten ohne Ortsangabe, nur für SV mit Gutachtensauftrag, 80.-- €

Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, Auswertung, Kaufpreise anonymisiert, ,2009 –2015, Landkreise Traunstein, Rosenheim, Altötting, Mühldorf, Landshut, Starnberg ohne Vollständigkeitsanspruch, nur für Sachverständige, 6 Daten, Gebühr 50.--€

Kaufpreise für unbebaute Grundstücke zur Kiesgrubennutzung, Datensammlung teils differenziert nach Vertragsinhalt zu Renaturierung, Folgenutzung, Kiesentnahme usw.
Abgabe nur nach telefonischer Rücksprache als Auskunft aus der Kaufpreissammlung,
Gebühr 28.-- € je Datensatz

D. Landwirtschaft

hofnahe Flächen+ Gartenbau, ganzer Landkreis TS, Zufallsfunde, oft Zuerwerbsflächen, anonymisierte Einzeldaten, 2010 – 2018, 25 Datensätze, nur für SV, 50.--€

Grünlandzahl/Ackerzahl, Preisrelevanz bei landwirtschaftlichem Nutzgrund, 2017-2018, 89 Daten, Gebühr 50.--€

E. Ökologisch bedeutsame Flächen, landwirtschaftlich wenig attraktive Flächen

Filzen und Moore, Bestockung/unbedeutend wenig Bestockung, 2007 – 2017, 36 anonymisierte Einzel-Datensätze mit Lagequalität, Gemeindeangabe, Fläche, Verkaufsjahr Preis, Gebühr 100.-- €

Anmoorige Flächen an Gewässern, ganzen Landkreis TS, 2007 bis 2016, 18 Daten, 50.--€

F. Freizeit und Sport, Wasser, Almen

Freizeitgrundstücke mit/ohne Hütte,

Außenbereichslagen, teils Seezugang, teils mit Steg oder Freizeithütte in den Bergen, nur für SV, 2005 - 2018, ca. 46 anonymisierte Einzel-Daten, 100.--€

Sportflächen, z.B. Sportplatz, Schwimmbad, Loipe, Golf, 2005 - 2018, nur für SV mit Gutachtensauftrag, 36 anonymisierte Einzel-Daten, 100.-- €

Wasserflächen, Seen, Bäche, teils mit Fischrecht 2007 - 2018, 21 Datensätze, 80.-- €

Almen, Gastro, Freizeit, landwirtschaftliche Almen, 2005 bis Okt. 2018, 12 Daten, nicht anonymisierte Daten, nur telefonisch bestellbar, Einzeldatenabgabe, die zum Gutachtensauftrag passen, nur für SV mit Gutachtensauftrag, ein Datensatz 28.--€

G. Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren, Bauerwartung und sonstige Daten

Liegenschaftszinssätze und Rothertragsfaktoren, Detail-Auswertung f. alle Nutzarten, Auswertung unter den Gesichtspunkten BJ, BRW, Wohnflächengröße, bei gewerblicher Nutzart und gemischter Nutzart mit anonymisierten Einzeldaten, über 100 Datensätze, Stand Ende 2017, 100.--€

spekulative Bauerwartung und ortsnahe Landwirtschaftsflächen, Vergleichspreise, nur SV, 43 Daten, 2011 - 2018, 140.-- €

Bauerwartungsland (im Gegensatz zum spekulativem BE ist hier die Entwicklung des Grundstücks inhaltlich und zeitlich absehbar, in der Regel läuft ein Aufstellungsverfahren Bebauungsplan zum

Kaufzeitpunkt), Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach gängigem Regelwert, Gebühr wie normale Kaufpreisauskunft, 28.--€/1 Datensatz

Parkplätze, Garagen-Grundstücke, teils Sonderbauflächen, teils Gemeinbedarf, teils §§ 34, 35 BauGB, 20 Daten, anonymisierte Einzeldaten, 2009-2018, nur für SV, 100.--€

Gemeinbedarfsflächen, BE und baureifes Land, 2015-2018, ca. 20 Datensätze, anonymisierte Einzeldaten, Nutzart, Käuferkreis, Planungsrecht, Preis, nur für SV, 100.--€

Denkmäler, verschiedene Nutzarten, 2005-2018, ca. 50 Daten, nicht anonymisierte Einzeldaten, nur Einzeldaten bestellbar passend zum Gutachtensauftrag, nur telefonisch bestellbar, Einzeldatensatz 28.--€

(interner Hinweis: 6123, intern/in Arbeit/Denkmäler)

Januar 2019, Kirschner

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

Geschäftszeichen: 4-GAA