ORIENTIERUNGSWERTE BODENWERT

AUSSENBEREICH, 2005 BIS ENDE 2022

LANDKREIS TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

Beschluss des Gutachterausschusses vom 11.01.2023

Orientierungswerte zur Wertermittlung des Bodenwertes bei bebauten Außenbereichslagen, Wohnobjekte

Beispielsfoto, Wohngebäude im Außenbereich
Eigene Aufnahme Gutachterausschuss TS
(kein Bewertungsobjekt/kein Verkaufsobjekt)

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

Vorgehensweise:
2010 und 2011 wurden 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 handelt es sich dabei um kleine Orte, die durch eine sogenannte Außenbereichssatzung planungsrechtlich aufgewertete Außenbereichslagen sind.
2015 wurde die Auswertung um 7 Datensätze,
2018 um 10 Datensätze,
2020 um 3 Datensätze,
2021 um 4 Daten und
2022 um 2 Daten ergänzt.
Bei den Datenzugängen ab 2015 handelt es sich ganz überwiegend um reine Außenbereichslagen, zumeist Käufe auf Abriss, teils Verkäufe mit vorhandener Genehmigung auf einen Ersatzbau. Bei einigen wenigen Daten handelt es sich um Kaufverträge über landwirtschaftliche Betriebsgebäude (hinterer Stock), bei denen - für die vorliegende Auswertung - der vorhandenen Bausubstanz kein Sachwert zuerkannt wird; der Kaufpreis wird in solchen Fällen als Kaufpreis komplett für den Bodenwert angenommen. Bei einigen Käufen ist unklar, ob überhaupt noch eine Ersatzbaugenehmigung möglich ist, da die Objekte von ruinösem Zustand bzw. unbewohnt sind.

Der Umfang der Daten ist gering. Im Außenbereich gibt es kein reguläres Baurecht. Es handelt sich bei den Verkäufen von Einzelobjekten in Alleinlage ohne satzungsrechtliche Sicherung des Baurechts stets um handverlesene, einzeln ausgewertete Daten.
Planungsrechtliche Einschränkungen des § 35 BauGB sind in jedem Einzelfall bei einer Wertermittlung besonders zu würdigen.

Interner Hinweis, Datenzugänge:
Zugänge 2018: 1366/2016, 1074/2016, 1152/2017, 705/2017, 358/2018, 527/2017, 683/2018, 1568/2017, 2294/2017, 1264/2016
Zugänge 2020: 402/2018, 2016/2016,1576/2019,
Zugang 2021: GRK 1041/2018/90 %, GRK 922/2018/101%, 1283/2013/167 %, GRK 851/2007/149%
Zugang 2022: GRK 931/2022/82 %, GRK 1569/2021/144 %

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 Hauptgebäude-Grundfläche angesetzt wurde.

<u>Rechenbeispiel für den Regelfall:</u> Grundfläche Einfamilienhaus mit 9 x 11 m² =
99 m² x 5 = 495 m² Baulandanteil/fiktiv bei einem größeren Grundstück.
Restfläche Gartenland + landw. Nutzfläche

Soweit **Erschließung** fehlte, oft Trinkwasser/Abwasser, wurden je nach Situation pauschal ein Zuschlag auf die Kaufpreise von 5.--bis 15.--€/m² gesetzt, 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.

<u>Verhältnis zu den Richtwerten/Wohnbauland/Hauptorten ist in %</u>

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.

Spanne: 33 % bis 200 %

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

Es wird mit nachfolgender Reihung von 64 ermittelten Werten in fünf etwa gleiche Teile versucht, den Lagevor- und nachteilen näher zu kommen und die Einordung einer Lage zu erleichtern.

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

stark unterdurch-schnittliche Lage	**leicht unterdurch-schnittliche Lage**	**durchschnittliche Lage**	**überdurch-schnittliche Lage**	**stark überdurch-schnittliche Lage**
schattig, keine Aussichtslage, Lärmbelastung, Geruchsbelastung, Nachtruhe gestört, nicht gut an den nächsten Ort angeschlossen	schattig, keine Aussicht, ggf. weitere noch hinnehmbare Belastungen, ggf. mäßige gute Anbindung an den Ort	relativ ruhig, ohne besondere Aussicht, ohne besondere Belastungen, einigermaßen gut angebunden	ruhig, idyllisch, relativ gut an den Hauptort angebunden, schöne Aussicht ohne Spitzlage zu sein	ruhig, idyllisch, nicht einsehbar, dennoch relativ gut an den Hauptort angebunden, sehr schöne Aussicht in der Regel See- oder schöner Bergblick, Höhenlage, Weitblick
12 Datensätze	12 Datensätze	13 Datensätze	13 Datensätze	14 Datensätze
Einzelwerte 33, 48, 49, 49, 50, **54, 54**, 56, 58, 61, 63, 65 %	Einzelwerte 65, 70, 71, 71, 72, **72, 72,** 77, 78, 80, 80, 80 %	Einzelwerte 82, 83, 84, 86, 87, 87, **88,** 90, 90, 94, 99, 100, 100 %	Einzelwerte 100, 100, 101, 104, 104,106, **106,** 106, 106, 108, 109, 109, 112 %	Einzelwerte 115, 119, 120, 144, 149,161, **165, 167,** 169, 171, 174, 180, 186, 200 %
Medianwert 53 %	Medianwert 72 %	Medianwert 88 %	Medianwert 106 %	Medianwert 166 %

Alternativ kann es sich in geeigneten Fällen anbieten, auf den Bodenrichtwert eines **räumlichen naheliegenden Ortsteiles** abzustellen, der ähnliche Lagemerkmale aufweist. Dann lassen sich aber die vorstehende Wertanpassung nicht mehr 1:1 vornehmen, da diese von einem ortstypischen Bodenrichtwert des Hauptortes abgeleitet sind.

Traunstein, den 11.01.2023

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