



ORIENTIERUNGSWERTE BODENWERT

AUSSENBEREICH, 2005 BIS 2018

Gutachterausschuss

Beschluss des Gutachterausschusses vom 11.12.2018, Text ergänzt (ein Wort fehlte) am 1.6.2019 Kirschner

Orientierungswerte zur Wertermittlung des Bodenwertes bei bebauten Außenbereichslagen von Wohnobjekten und gemischt genutzten Objekten



eigene Aufnahme Gutachterausschuss

Vorliegende Orientierungswerte sind als Anhaltspunkte für die Bodenwertermittlung von bebauten Außenbereichslagen oder Außenbereichsgrundstücken mit Baurecht. Wichtige wertbildende Parameter sind Lage, Erschließung oder Umwelteinflüsse, wobei die Lagequalität, wie auch sonst bei Baugrundstücken, das preisbestimmende Moment ist.

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 ergänzt, Ende 2018 um weitere 10 Datensätze aus den Jahren 2016 bis 2018.

Bei den Datenzugängen in den Jahren 2015 bis 2018 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. Einige wenige Verkäufe haben Baurecht durch eine Außenbereichssatzung. 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.

Bei größeren Grundstücken beziehen sich die Werte nur auf die unmittelbare Hausumgriffsfläche, je nach Größe des Gebäudes und nach den Geländebeziehungen.

Die planungsrechtlichen Einschränkungen des § 35 BauGB sind in jedem Einzelfall besonders zu würdigen. Als Baulandanteil wird vom Gutachterausschuss Traunstein in der Regel die 4- oder 5-fache Grundfläche des Wohnhauses verwendet.

*Beispiel: Grundfläche Einfamilienhaus mit 9 m x 11 m =
99 qm x 5 = 495 qm Baulandanteil/fiktiv bei einem größeren Grundstück.
Restfläche landw. Nutzgrund oder Gartenland*

Erschließungsvor- und nachteile wurden je nach Situation pauschal mit 5,--bis 20,--€/qm berücksichtigt. Bei kleinen Weilern und Außenbereichslagen ist meist eine Gemeindestraße als Erschließung vorhanden, es sind dafür keine Erschließungsbeiträge zu entrichten. Es liegt damit faktisch ein teilweise erschlossenes Grundstück vor.

Die gefundenen Werte werden aus Datenschutzgründen ohne Zuordnung zu den einzelnen Orten dargestellt.

Verhältnis zu den Richtwerten in den Hauptorten in %

Werte-Spanne: 48 % bis 200 %

1 Wert, 343% Wert für Mittelwertbildung wegen starker Abweichung unberücksichtigt

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

Es wird mit nachfolgender Reihung von 55 Werten in 5 gleiche Teile versucht den Lagevor- und nachteilen näher zu kommen und die Einordnung einer Lage zu erleichtern.

Die angegebene %-Zahl sagt aus wie viel für das

Bauland im Außenbereich im Verhältnis zu einem typischen, durchschnittlichen Bodenrichtwert/Wohnbauland/erschließungsbeitragsfrei am Hauptort bezahlt wurde.

Flächenanteile und Wertanteil für Gartenland und landwirtschaftlichen Nutzgrund sind dabei nicht berücksichtigt. Die Wertangabe bezieht sich allein auf den Baulandanteil des Grundstücks, der in der Regel mit dem 5-fachen der Hauptgebäude-Grundfläche angesetzt wurde, soweit sehr große Grundstücke vorlagen.

stark unterdurchschnittliche Lage	leicht unterdurchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	überdurchschnittliche Lage	stark überdurchschnittliche 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
11 Datensätze	11 Datensätze	11 Datensätze	11 Datensätze	11 Datensätze
33, 48, 49, 49, 50, 54, 54, 56, 58, 61, 63 %	65, 65, 70, 71, 71, 72, 72, 72, 77, 78, 80 %	80, 80, 83, 84, 86, 87, 87, 88, 90, 94, 100 %	100, 100, 100, 104, 106, 106, 106, 106, 108, 109, 109%	115, 119, 120, 161, 165, 169, 171, 174, 180, 186, 200 % 343 %*
gemittelter Wert 52 %	gemittelter Wert 72 %	gemittelter Wert 87 %	gemittelter Wert 105 %	gemittelter Wert 160 %

**für Mittelwertbildung nicht berücksichtigt, da zu stark abweichend, sehr gute Lagemerkmale*

Traunstein, den 01.12.2018

Kirschner

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

Geschäftszeichen: 4-GAA