

Legende und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2009/2010 des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Legende

| | |
|--|--|
| Bezeichnung | Zonenname und -nummer |
| Entwicklungszustand | Grundstücksqualität <ul style="list-style-type: none">- B = Baureifes Land- R = Rohbauland- E = Bauerwartungsland- LF = Fläche für die Landwirtschaft |
| Art d. Nutzung | Art der baulichen Nutzung <ul style="list-style-type: none">- WA/WR = Wohnbaufläche- MI/MD = gemischte Baufläche- GE = gewerbliche Baufläche- GI = Industriegebiet- SO = Sonderbaufläche |
| Maß d. Nutzung | angegeben z.B. als Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) |
| Bodenrichtwert €/m ² ebpf Bodenrichtwert €/m ² ebfr | Bodenrichtwert in €/m ² erschließungsbeitragspflichtig Bodenrichtwert in €/m ² erschließungsbeitragsfrei |
| ● | Richtwertgrundstück; Bedeutung: ein solches Grundstück ist „musterhaft“ gemeint, darauf bezieht sich die Richtwertfestsetzung |
| OB | ohne Bewertung / ohne Richtwert, z.B. Kirchen, Schulen |
| — | Grenzen der verschiedenen Zonen |

Erläuterungen

Bodenrichtwerte, was ist das?

Bodenrichtwerte sind **durchschnittliche Lagewerte** für den Boden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungszustände. Mit „Entwicklungszustand“ ist gemeint, ob die Fläche Baurecht oder Bauerwartungslandqualität hat oder nicht bebaubar ist. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die

nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jeden zweiten Kalenderjahres zu ermitteln.

Die Bodenrichtwertkarte legt die Bodenwerte zum **Stichtag 31.12.2010** fest. Bodenrichtwerte sind keine Mindest- oder Höchstpreise, sondern der „wahrscheinlichste Preis“ in der jeweiligen Zone.

Bodenrichtwerte leiten sich von echten Kaufpreisen aus Notariatsurkunden aus den Jahren 2009 und 2010 ab. Soweit Kaufpreise für das Gebiet fehlen, werden Werte aus ähnlichen Gebieten in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmalen oder ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenwertes herangezogen.

Individuelle Grundstücksmerkmale wie etwa Altlasten oder privatrechtliche Dienstbarkeiten werden ebenso wenig berücksichtigt wie besondere personenbezogene Umstände, etwa ein besonderes Erwerbsinteresse zur Betriebserweiterung.

Grundstücksverkäufe mit sogenannter **Einheimischenbindung** wurden nicht berücksichtigt, da in diesem Segment gerade keine üblichen Marktpreise bezahlt werden müssen.

Bei der Kaufpreisauswertung für Gewerbeland wurden Käufe von **Discountern** wie Lidl, Aldi oder Rewe nicht berücksichtigt. In diesem Käufersegment werden unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Situation landkreisdurchschnittlich Wohnbaulandpreise bezahlt.

Rechtliche Grundlagen der Bodenrichtwerte

Die Tätigkeit der Gutachterausschüsse an den Landratsämtern sind im Baugesetzbuch in den §§ 192 ff geregelt. § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

Nach § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung **flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden** (Bodenrichtwerte) zu ermitteln. Jeder kann von der Gutachterstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Was ist neu an den Bodenrichtwerten 2009/2010?

Das Bundesverfassungsgericht hat das bisherige Erbschaftssteuerrecht für verfassungswidrig erklärt. Dies unter anderem deshalb, weil Bodenrichtwerte nicht differenziert genug auf die Lagequalitäten eingingen. Dies hatte für Steuerpflichtige zur Folge, dass sehr gute Lagen unterdurchschnittlich besteuert wurden und schlechte Lagen über die Maßen besteuert wurden, weil für beide der eine Durchschnittswert angesetzt wurde.

Ziel der neuen gesetzlichen Maßgaben ist es, die Besteuerung gerechter zu machen. Bodenrichtwerte haben außerdem ganz allgemein die Aufgabe für Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen und potentielle Verkäufer und Käufer vor Übervorteilung zu schützen.

Begriffserklärung zur Legende

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. In die Richtwertzonen einbezogen wurden Bauflächen, die sich aus Bebauungsplänen ergeben, aus Satzungen nach § 34 BauGB, aus Satzungen nach § 35 BauGB und Flächen, die sich als sog. Innenbereichslagen nach § 34 BauGB darstellen. Die Einbeziehung von Flächen nach § 34 BauGB (die nirgends definiert sind) erfolgte nach Einschätzung des Gutachterausschusses. Aus der Einbeziehung in die Zone ergibt sich keine baurechtliche Bindung, weder für den Bauherrn noch für die Baugenehmigungsbehörde oder die Gemeinde.

Bauerwartungsland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. In der Regel leitet sich die Qualität Bauerwartungsland von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Flächen, die im Flächennutzungsplan nicht als Bauerwartungsland dargestellt sind, können aber trotzdem eine Bauerwartung aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung oder aus anderen Gründen haben. Die Gründe hierfür sind vielschichtig.

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach § 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind und daher erst in einer Umlegung bedarfsgerecht zugeschnitten werden müssen .

Art der Nutzung

WR, reines Wohngebiet, hier ist so gut wie alles an störenden Einrichtungen verboten.

Nur Wohnen ist zulässig.

WA, allgemeines Wohngebiet, hier ist vorrangig das Wohnen zulässig.

Kleine Läden und Gaststätten sind zulässig.

MI, Mischgebiet, im Mischgebiet ist Wohnen zulässig und nicht störendes Gewerbe sowie Verwaltungseinrichtungen, Schulen u.ä.

MD, Dorfgebiet, im Dorfgebiet ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulässig sowie landwirtschaftliche Hofanwesen.

GE, Gewerbegebiet, im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig. Die dem Gewerbe dienenden Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

GI Industriegebiet, im Industriegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig und zwar vorwiegend solche Betriebe, die für Misch- oder Gewerbegebiete zu störend sind.

SO Sondergebiet, Sondergebiete gibt es vielerlei, z.B. für Pflegeheime, für Hotels, für Fremdenverkehrseinrichtungen. Die Zweckbestimmung des Gebietes ist jeweils eigens genannt.

Maß der Nutzung

Es genügt in ländlichen Gebieten in der Regel die Vollgeschosszahl oder die Wandhöhe anzugeben, um die Information für die Interessenten zu komplettieren. Details können den jeweiligen Bebauungsplänen oder Satzungen bei den Gemeinden entnommen werden.

VG bedeutet Vollgeschoss, beispielsweise ein Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss hat zwei Vollgeschosse.

WH bedeutet Wandhöhe. Die Wandhöhe wird an der Längsseite des Hauses und nicht an der Giebelseite gemessen. Eine Wandhöhe von z.B. 6,30 m ergibt ein Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss und ausbaufähigem Dachgeschoss.

GRZ und GFZ haben im ländlichen Bereich meist keinen Einfluss auf den Wert der Grundstücke, da die Gemeinden oft ähnliche Wert vorgegeben. GRZ, GFZ werden nur dort genannt, wo diese Wertrelevanz haben oder andere Festsetzungen im Bebauungsplan fehlen.

Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Ebfr (erschließungsbeitragsfrei) bedeutet, dass die Erschließung vom Verkäufer bereits bezahlt wurde. Der Käufer hat keine Erschließungskosten mehr zu erwarten.

Ebpf (erschließungsbeitragspflichtig) bedeutet, dass die Erschließung noch gar nicht bezahlt ist. Der Käufer muss also noch mit Erschließungsbeiträgen für z.B. eine neue Straße, Wasseranschluss, Abwasseranschluss, Gas usw. rechnen.

In wie weit Erschließungsbeiträge bei einem Kaufvertrag tatsächlich mit abgegolten sind oder nicht, ergibt sich meist aus den uns übermittelten notariellen Kaufverträgen, teils aber auch nicht. Eigene Erhebungen, ob bei einem Einzelfall tatsächlich die Erschließung bezahlt wurde, wenn die in der Urkunde steht „erschließungsbeitragsfrei“, werden von uns nicht getätigt. Es wird den Angaben in den jeweiligen Urkunden vertraut. Auch ist nicht klar, was von

der Erschließung umfasst ist. Dies kann von Baugebiet zu Baugebiet sehr unterschiedlich sein und bei der zuständigen Gemeinde erfragt werden.

Als Beispiel sei der hier nicht überall verfügbare Gasanschluss erwähnt. Auch wenn die Erschließung voll gezahlt ist, kann es nach Bebauung des Grundstückes noch zu Nachzahlungen aufgrund des konkreten Gebäudes kommen.

Der „Grüne Punkt“, was ist das?

Der grüne Punkt definiert das sog. Richtwertgrundstück.

Das Richtwertgrundstück stellt das typische Grundstück dar, auf den sich der festgesetzte Richtwert bezieht. Es ist sozusagen ein Musterbeispiel für den festgesetzten Richtwert. Bessere Lagen im Gebiet werden einen besseren Preis erzielen können, schlechtere Lagen, einen schlechteren Preis. Tatsächlich muss dieses Grundstück gar nicht verkauft worden sein. Es wurde bei der Richtwertfestsetzung nur als Mustergrundstück definiert.

Was ist mit den Außenbereichslagen?

Bebaute Grundstücke im Außenbereich haben Baulandqualität, da auf diesen Grundstücken Baurecht unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB besteht. Als Beispiel sei hier das Recht auf Ersatzbau unter den Voraussetzungen des § 35 BauGB genannt. Bebaute Außenbereichsgrundstücke können den Bodenwert der nächst gelegenen Wohnbau- oder Dorfgebietszone in der Gemeinde übersteigen oder unterschreiten. Die Festlegung von zonalen Richtwerten für alle bebaubaren Außenbereichsgrundstücke im Landkreis würde eine Einzelbewertung von Tausenden von Außenbereichsgrundstücken erfordern, was nicht leistbar ist.

Für eine Grobeinschätzung können folgende Anhaltspunkte genannt werden:

Basiswert: Dorf- oder Mischbaulandwert im räumlichen Nahbereich, z.B. im nächst gelegenen Ort

Abschlag bei geringer Entfernung zum Ort (bis 1 km) 5 - 10 %

Abschlag bei größerer Entfernung zum Ort (mehr als 1 km) 10 - 25 %

Abschlag ungünstige Alleinlage wie z.B. an viel befahrenen Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit erheblicher Lärm- und Staubbelastung 30 - 60 %

Die genannten Abschläge verstehen sich kumulativ.

Der Wert von besonders herausragenden Grundstücken, z.B. Alleinlage mit Seeblick, Bergblick, nahe an Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebieten gelegen und nicht allzu ortsfern, erreicht oft den zwei- bis dreifachen Wert des nächstgelegenen Wohnbaulandwertes. Hier ist nur eine Einzelbewertung möglich. Pauschale Ab- und Zuschläge für eine Grobberechnung sind nicht nennbar.

Was tun, wenn Sie mit der Einordnung Ihres Grundstückes nicht einverstanden sind?

Kleinere Flächen, die als **private Grünflächen festgesetzt** sind, werden häufig über kurz oder lang Bauland. Jede einzelne zu erfassen, hätte zu viel Aufwand verursacht. Erforderlichenfalls werden wir zu einzelnen Flächen, bei denen das z.B. aus steuerlichen Gründen notwendig ist, einen korrigierenden Änderungsbeschluss zur Richtwertfestsetzung fassen. Auch in anderen Fällen, in denen Sie mit unserer Arbeit nicht einverstanden sind, besteht die Möglichkeit, Änderungsgesuche an uns zu richten.

Gebühren für Richtwertauskünfte

Die Gebühr für eine Richtwertauskunft beträgt € 35,-. Dies gilt aber nur für schriftliche Auskünfte, inklusive Ausdruck aus der digitalen Richtwertkarte.

Der **Internetzugang** zu den Richtwerten und der Selbsta Ausdruck sind **kostenfreier** Service für Bürger und Wirtschaft.

Traunstein, den 14.03.2011

Kirschner
Vorsitzende des
Gutachterausschusses