

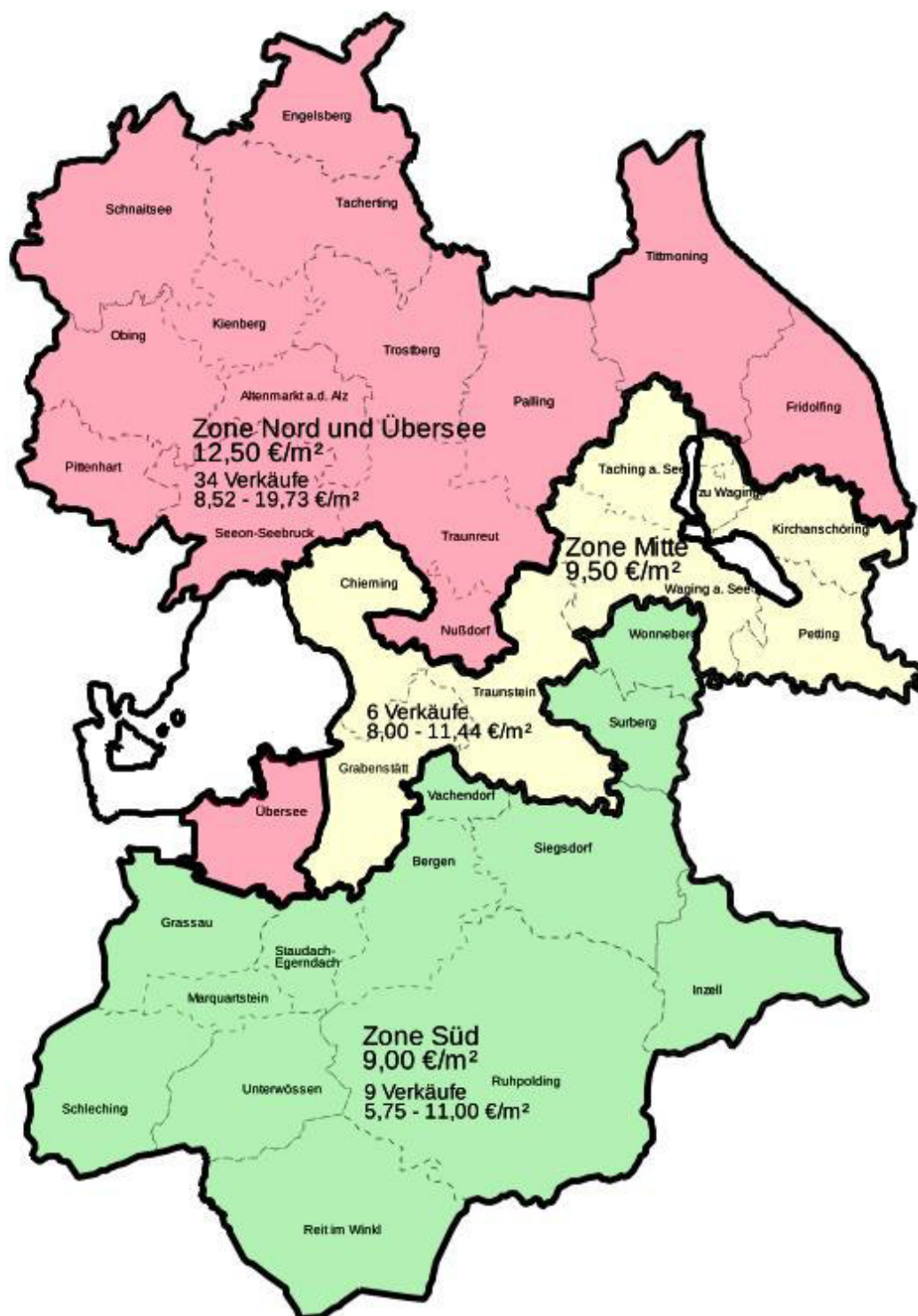
**Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund
Landkreis Traunstein, zum 01.01.2022**



**LANDKREIS
TRAUNSTEIN**

BESCHLUSS VOM 27.05.2022

Gutachterausschuss



Listendarstellung

Zone	Gemeinden	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Anzahl der Verkaufsfälle	Preisspanne in €/m²	Anpassungswert Acker-/ Grünlandzahl (AZ/GZ)
Nord	Altenmarkt	12,50 €/m²	34	8,52 bis 19,73	
	Engelsberg				
	Fridolfing				
	Kienberg				
	Nußdorf				
	Obing				
	Palling				
	Pittenhart				
	Schnaitsee				
	Seeon-Seebruck				
	Tacherting				
	Tittmoning				
	Traunreut				
	Trostberg				
	Übersee				
Mitte	Chieming	9,50 €/m²	6	8,00 bis 11,44	AZ/GZ bis 10: Abschlag i.H.v. 80% AZ/GZ 11-35: Abschlag i.H.v. 30%
	Grabenstätt				
	Kirchanschöring				
	Petting				
	Taching				
	Traunstein				
	Waging				
Süd	Bergen	9,00 €/m²	9	5,75 bis 11,00	
	Grassau				
	Inzell				
	Marquartstein				
	Reit im Winkl				
	Ruhpolding				
	Schleching				
	Siegsdorf				
	Surberg				
	Staudach-Egerndach				
	Unterwössen				
	Vachendorf				
	Wonneberg				

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund ist der durchschnittliche Wert des Bodens von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Wiesen und Äckern) innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.

Aufgrund der geringen Datenanzahl (es wurden nur Daten aus dem Jahr 2021 herangezogen) wurde der Median zur Plausibilisierung herangezogen, welcher sich jedoch stets nahe des arithmetischen Mittelwertes befindet.

Flächen in Ortsnähe, Bauland, Bauerwartungsland, Ausgleichsflächen und Straßenbau

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund bezieht sich auf Flächen ohne Baurecht und ohne Bauerwartung.

Bei der Ableitung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlichen Nutzgrund wurden Kaufpreise für Flächen in unmittelbarer Ortsnähe, bei denen oft eine Bauerwartung oder ein Zuerwerbsinteresse als Gartenland zu einem Wohnhaus vorliegt, im Regelfall nicht berücksichtigt. Auch ungewöhnliche niedrige Preise, die aus nicht nachvollziehbarem Grund mehr als 40 % unter dem Bodenrichtwert aus 2020 liegen, wurden aussortiert, ebenso wurden überdurchschnittliche hohe Preise, die z. B. für wichtige Hofanschlussflächen bezahlt wurden, aussortiert.

Hinsichtlich der künftigen Nutart von landwirtschaftlichem Nutzgrund wurden auch die Verkäufe für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, die einer Nutzung als Ausgleichsfläche oder Straßenland zugeführt werden sollen.

Kauffälle außerlandwirtschaftlicher Käufer

Die Ableitung von Bodenrichtwerten basiert auf Verkaufspreisen, in denen sich der *normale Markt* für landwirtschaftlichen Nutzgrund spiegelt. Von allen vergleichsfallgeeigneten Verkäufen aus dem Jahr 2021 waren etwa 30 % an die öffentliche Hand, etwa Käufe des Bundes für Straßenbau-Projekte und die erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Verkäufe an die öffentliche Hand wurden bis auf wenige Ausnahmen berücksichtigt, obgleich es sich oft um kleinflächige Verkäufe handelt. Ebenso wurden Käufe von Privatpersonen/Nicht-Landwirten berücksichtigt. Es handelt sich bei diesen Käufen wegen rechtlicher Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz ebenfalls oft um kleinere Flächen. Andererseits stellen diese Käufe normales Marktgeschehen dar. Sie wurden für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, wenn nicht außergewöhnliche Umstände erkennbar waren.

Nach Ausscheiden der nicht vergleichsfallgeeigneten Kaufpreise verblieben für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund aus dem Jahr 2021 **49 Verkäufe** aus 35 Kommunen, Preisspanne: 5,75 €/m² bis 19,73 €/m². Der sich in den Zonen Nord, Mitte und Süd ergebende Mittelwert aus den hier verwendbaren Veräußerungen wurde auf einen halben Euro auf- oder abgerundet.

Sonderfall Übersee

Aufgrund des Ausbaus der A8 liegen für Übersee überdurchschnittlich viele außerlandwirtschaftliche Verkäufe vor, die Übersee in das Preisniveau der Zone „Nord“ heben.

Gruppenbildung aus mehreren Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund fassen mehrere Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone mit ähnlichen naturräumlichen Gegebenheiten und Preisgefügen zusammen, um eine hinreichende Datenmenge für die Durchschnittswertbildung zu haben.

Bodengüte, Ackerland, Wiese

Die Bodengüte ist preisrelevant. Demgemäß werden zu den Bodenrichtwerten in den einzelnen Bodenrichtwertzonen Anpassungsfaktoren für sehr schlechte Bodenqualitäten angegeben, die sich an der Acker-/Grünlandzahl gemäß Bodenschätzung orientieren.

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 0 - 10: Abschlag i.H.v. 80 %
(abgeleitet aus 5 Datensätzen)

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 11 - 35: Abschlag i.H.v. 30 %
(abgeleitet aus 15 Datensätzen)

Die festgelegten Bodenrichtwerte gelten für Ackerland und Grünland gleichermaßen.

Der Preisunterschied zwischen Ackerflächen und Wiesen ist nicht hoch, er liegt im Mittel um die 12 %, wobei sich die meisten Ackerlandverkäufe in der Zone Nord befinden, die ohnehin höhere Preise aufweist als die Mitte oder der Süden. Der höhere Preis für Ackerland spiegelt sich insoweit bereits ausreichend im Bodenrichtwert Nord wider. Ein Anpassungsfaktor für Ackerland wird nicht festgesetzt.

Flächengröße

Die Flächengröße der verkauften Grundstücke ist im Jahr 2021 nicht preisrelevant. Für Flächen unter 1 ha spielt häufig ein Zuerwerbsinteresse eine Rolle, so dass auch für solche Flächen oft gute Preise erzielt werden. Gleichermäßen wird von der öffentlichen Hand für Klein- und Kleinstflächen, etwa für den Straßenbau, in der Regel auch der übliche landwirtschaftliche Preis bezahlt. Im Ergebnis lässt sich kein Zusammenhang zwischen Flächengröße und Kaufpreis bei den aktuell vorliegenden Verkäufen aus 2021 erkennen.

Kontakt:

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