



# LEGENDE UND ERLÄUTERUNG ZU DEN BODENRICHTWERTEN ZUM 01.01.2024

## 1. Legende

|   |   |
|---|---|
| Bezeichnung   | Zonennummer   |
| Entwicklungszustand   | Grundstücksqualität<br>- B = Baureifes Land   |
| Art der Nutzung   | Angegeben ist die dominante Nutzungsart innerhalb einer Zone.<br>- W = Wohnbaufläche<br>- M = gemischte Baufläche<br>- G/GE = gewerbliche Baufläche<br>- GI = Industriegebiet<br>- S/SO = Sonderbaufläche   |
| Maß der Nutzung   | - VG = angegeben als Zahl der zulässigen Vollgeschosse<br>- WH = Wandhöhe, maximal zulässig<br>- GFZ = Geschossflächenzahl, maximal zulässig<br>- GRZ = Grundflächenzahl, maximal zulässig<br>- HG = Hanggeschosse, nur von einer Seite Belichtung/sonst wie Kellergeschoss |
| Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup> ebfr  | Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei  |
| OB  | ohne Bewertung / ohne Richtwert, z.B. Kirche, Spielplatz, Schule  |
|  | Grenzen der verschiedenen Zonen   |

## 2. Begriffserklärung/Legende und Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

### Bodenrichtwerte, Definition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets, der Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Es ist die dominante Nutzart im Quartier genannt.

### Entwicklungszustand einer Fläche

#### Baureifes Land = B

Baureifes Land sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

In die Richtwertzonen wurden einbezogen:

- Bauflächen, die sich aus Bebauungsplänen ergeben,
- Bauflächen, die sich aus Satzungen nach § 34 BauGB ergeben,
- Bauflächen, die sich aus Satzungen nach § 35 BauGB ergeben und
- Flächen, die sich als sog. Innenbereichslagen nach § 34 BauGB darstellen.

Die Einbeziehung von Flächen nach § 34 BauGB erfolgte nach Einschätzung des Gutachterausschusses. Aus der Einbeziehung einer Fläche in eine Richtwertzone ergibt sich **keine baurechtliche Bindung**, weder für den Bauherrn noch für die Baugenehmigungsbehörde oder die Gemeinde.

Bodenrichtwerte sind nicht „parzellenscharf“, gelegentlich wurde aus zeichnerisch-technischen Gründen für die Zonengrenze die Grundstücksgrenze gewählt, ohne dass damit eine Einbeziehung in den Innenbereich einherginge.

## **Art der Nutzung**

Bei mehreren vorliegenden bzw. zulässigen Nutzarten innerhalb einer Zone ist stets die dominante Nutzart angegeben. Auf die angegebene Nutzart bezieht sich die Bodenrichtwertfestsetzung.

W, Wohnen umfasst sind Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete.

M, gemischtes Bauland umfasst sind Mischgebiete und Dorfgebiete,  
im Mischgebiet sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe  
sowie Verwaltungseinrichtungen zulässig,  
im Dorfgebiet sind Wohnen und nicht störendes Gewerbe sowie  
landwirtschaftliche Hofanwesen zulässig.

G/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.

S/SO, Sonderbauflächen Sonderbauflächen gibt es vielerlei, z.B. für Pflegeheime, für  
Hotels, für Fremdenverkehrseinrichtungen. Die  
Zweckbestimmung des Gebietes ist in der Regel mit einem  
Schlagwort genannt.

## Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Bodenrichtwerte beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand der Grundstücke.

ebfr (erschließungsbeitragsfrei) bedeutet, dass die Erschließung bereits bezahlt wurde.

Erschließungsbeitragsfrei umfasst die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch, dazu gehören die Herstellungsbeiträge für Straßen, für Ausgleichsflächen, für Lärmschutzmaßnahmen und für Spielplätze.

Mitumfasst sind die Herstellungsbeiträge nach Kommunalabgabenrecht für Kanal und Trinkwasser.

Hier nicht berücksichtigt sind Kosten für Strom, Internet und ggf. einen kommunalen Gasanschluss oder eine zentrale Wärmeleitung.

ebpf (erschließungsbeitragspflichtig) bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge noch nicht bezahlt sind.

### Erschließungsbeiträge Wohnbauland, Bodenrichtwert zum 01.01.2024

Für eine übliche Erschließung von Wohnbauland wird in aller Regel ein Zuschlag von 45,-- €/m<sup>2</sup> von ebpf auf ebfr angesetzt.

Fehlen bei Wohnbauland einzelne Erschließungsarten werden in der Regel folgende Erschließungsbeiträge-Zuschläge angesetzt, um Kaufpreise auf erschließungsbeitragsfrei umzurechnen.

Erschließungskosten bei:

- Straße: 35,-- €/m<sup>2</sup>
- Trinkwasser: 3,-- €/m<sup>2</sup>
- Abwasser: 10,-- €/m<sup>2</sup> (üblich bis Ende 2023)

### Erschließungsbeiträge Gewerbebauland, Bodenrichtwerte zum 01.01.2024

Für eine durchschnittlich alte, übliche Erschließung von Gewerbebauland wird in aller Regel ein Zuschlag von 20, --€/m<sup>2</sup> von ebpf auf ebfr angesetzt.

Zu achten ist, dass die Kosten für eine neu zu erstellende Erschließung in Neubauquartieren von Gewerbebauland deutlich darüber liegen können, je nach Erschließungsaufwand. Die Differenz von 20,-- €/m<sup>2</sup> zwischen ebfr und ebpf orientieren sich an der gemittelten Marktreaktion auf das Vorhandensein einer Erschließung entsprechend den vorliegenden Verkäufen von Gewerbebauland. (üblich bis Ende 2023)

### **Maß der Nutzung, Vollgeschosse**

Es genügt in ländlichen Gebieten in der Regel, die Vollgeschosszahl oder die maximal zulässige Wandhöhe anzugeben. Details können den jeweiligen Bebauungsplänen oder Satzungen bei den Gemeinden entnommen werden. Die Bebauungspläne enthalten teils parzellenbezogen unterschiedliche Festsetzungen, zum Beispiel zur maximal zulässigen Wandhöhe, die in der Bodenrichtwertkarte nicht alle übernommen sind.

Es darf ergänzend auf die Homepage des Gutachterausschusses und die dort veröffentlichte kostenlose Auswertung „GFZ-Wertrelevanz bei Bodenwert/Wohnbauland“ hingewiesen werden.

### **Orientierungswerte zur Grundstücksgröße**

Im gesamten Landkreis Traunstein beziehen sich die Bodenrichtwerte für Wohnquartieren und bei gemischtem Bauland im Regelfall auf Grundstücksgrößen von 300 bis 1000 m<sup>2</sup>, gemittelte Grundstücksgröße um 650 m<sup>2</sup>.

Hierbei handelt es sich insoweit um unverbindliche Orientierungswerte für die Grundstücksgröße.

Umrechnungskoeffizienten werden nicht festgesetzt, die verfügbare Datenmenge für größere Grundstücke ist zu gering.

Anpassungen sind, soweit erforderlich, mittels sachgerechter Zu- oder Abschläge im Einzelfall gutachterlich zu würdigen. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

### **Bodenrichtwertgrundstück**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

### **30 %-Regelung**

In Gebieten mit wenigen Kauffällen umfassen Bodenrichtwertzonen oft großflächig gebildete Zonen, die nicht selten eine Vielzahl von Nutzarten, Nutzintensitäten, Grundstückgrößen und Lagequalitäten aufweisen. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen, § 15 ImmoWertV.

### **Grundstücke mit abweichender Nutzart oder Qualität**

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke, § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

### **Wert von vorhandenen Gebäuden**

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

### **Berücksichtigung von individuellen Besonderheiten**

Bodenrichtwerte sind frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere berücksichtigen Bodenrichtwerte nicht:

- individuelle privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen, wie etwa ein Geh- und Fahrrecht oder eine Bindung aus Ansiedlungs- bzw. Einheimischenmodellen,
- individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale, wie Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Naturschutz, Wasserrecht, Altlasten,
- individuelle tatsächliche Belastungen wie hoch anstehendes Grundwasser, ungünstiger Grundstückszuschnitt.

### **Fortschreibungsturnus**

Die Bodenrichtwerte sind ab 2022 jeweils **zum Anfang** jedes zweiten Kalenderjahres mit gerader Zahl zu ermitteln. § 196 Absatz 1 Baugesetzbuch mit § 12 Gutachterausschussverordnung Bayern, in der Fassung von 2022.

### **Datenbasis**

Bodenrichtwerte leiten sich von vereinbarten Kaufpreisen ab. Die Notariate übermitteln dazu alle Kaufverträge an die Gutachterausschüsse. Soweit aktuelle Kaufpreise für ein Gebiet fehlen, werden Werte aus ähnlichen Gebieten aus der Gemeinde oder aus anderen Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmalen zur Festsetzung des Bodenwertes herangezogen.

### **Keine baurechtliche Bindungswirkung aus Bodenrichtwerten**

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwertes begründen keine Ansprüche gegenüber den Kommunen als Träger der Bauleitplanung oder gegenüber der Baugenehmigungsbehörde. Die Einschätzung des Gutachterausschusses, ob ein Grundstück noch Innenbereich oder schon Außenbereich ist, ist nicht bindend. Eine solche Bindungswirkung hat nur der baurechtliche Vorbescheid oder eine Baugenehmigung.

### **Außenbereichslagen**

Bebaute Grundstücke im Außenbereich haben Baulandqualität, wenn auf dem Grundstück Baurecht unter den Voraussetzungen des § 35 Baugesetzbuch besteht, etwa aufgrund des Bestandsschutzes für ein vorhandenes Wohnhaus. Bebaute Außenbereichsgrundstücke können den üblichen Bodenwert für Bauland in der Gemeinde je nach Lagequalität übersteigen oder unterschreiten.

Anhaltspunkte für die Wertermittlung bebauter Außenbereichslagen können der Veröffentlichung „Wertermittlung bebauter Außenbereichslagen“ entnommen werden. Die Auswertung ist auf der Homepage des Gutachterausschusses kostenfrei veröffentlicht.

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

Sollten Sie aus der Richtwertfestsetzung tatsächlich einen Nachteil erleiden oder einen solchen befürchten, können Sie sich mit Ihrem Anliegen an den Gutachterausschuss wenden.

### **Gebühren für Richtwertauskünfte**

Das Anschauen der Bodenrichtwertkarte im Internet und der Selbstaussdruck eines Teils der Richtwertkarte sind kostenfreier Service für Bürger, Wirtschaft und Behörden.

Die Gebühr für eine schriftliche/amtliche Richtwertauskunft beträgt 28, -- €, telefonisch ist die Auskunft ebenfalls kostenfrei.

Traunstein, den 21.05.2024

Babl  
Vorsitzende des Gutachterausschusses  
am Landratsamt Traunstein

#### **Kontakt:**

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