

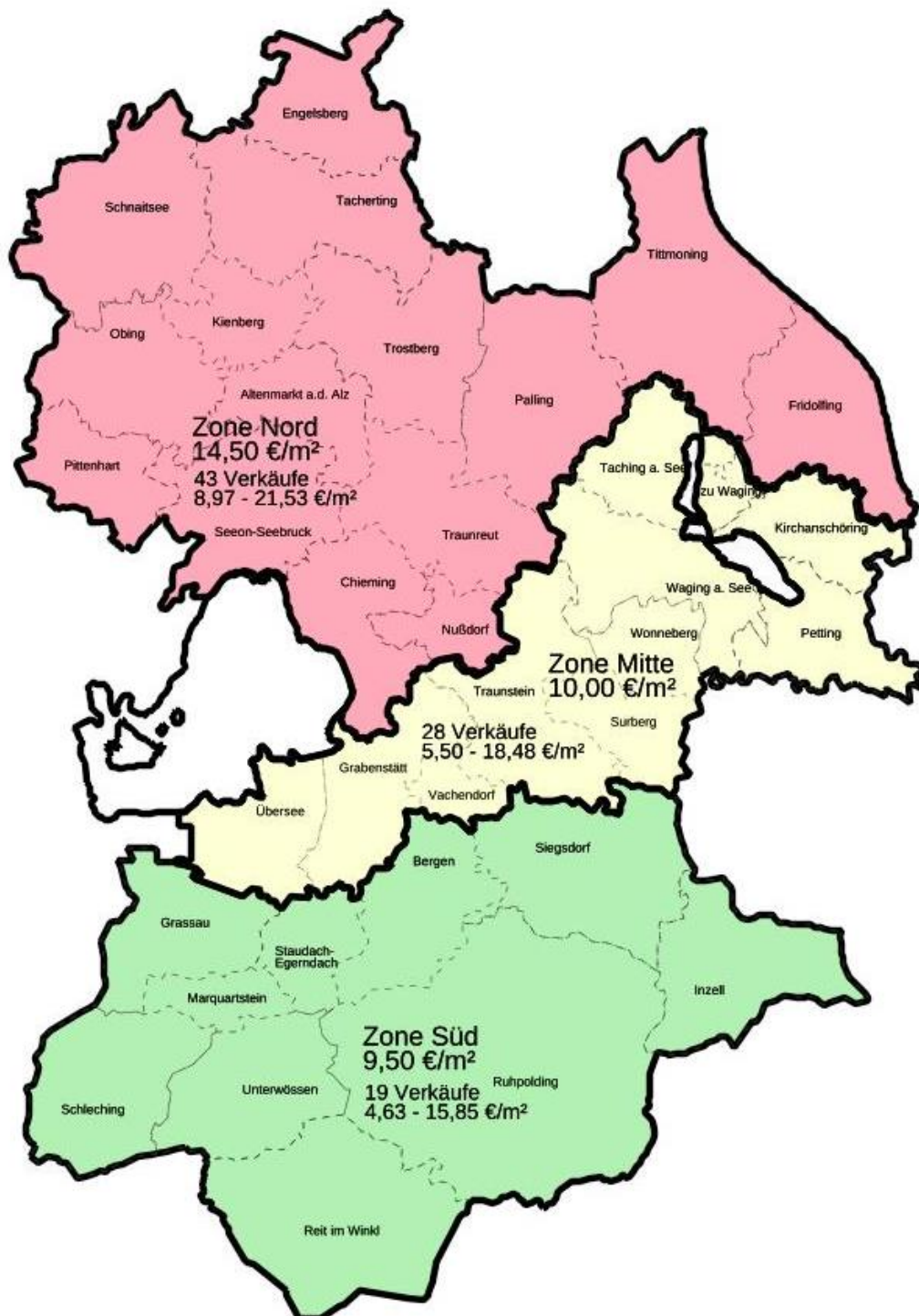
# Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund Landkreis Traunstein, zum 01.01.2024



LANDKREIS  
TRAUNSTEIN

BESCHLUSS VOM 14.06.2024

Gutachterausschuss



## Listendarstellung

| Zone      | Gemeinden          | Bodenrichtwert zum 01.01.2024 | Preisspanne in €/m <sup>2</sup> | Anzahl der Verkaufsfälle | Mittelwert GZ/AZ | Anpassungswert Acker-/ Grünlandzahl (AZ/GZ) |
|-----------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------|---|
| Nord      | Altenmarkt         | 14,50 €/m <sup>2</sup>        | 8,97 bis 21,53                  | 43                       | 55               |   |
|           | Chieming           |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Engelsberg         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Fridolfing         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Kienberg           |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Nußdorf            |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Obing              |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Palling            |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Pittenhart         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Schnaitsee         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Seeon-Seebruck     |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Tacherting         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Tittmoning         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Traunreut          |                               |                                 |                          |                  |   |
| Trostberg |                    |                               |                                 |                          |                  |   |
| Mitte     | Grabenstätt        | 10,00 €/m <sup>2</sup>        | 5,50 bis 18,48                  | 28                       | 45               | AZ/GZ bis 10:<br>Abschlag i.H.v. 60%        |
|           | Kirchanschöring    |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Petting            |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Taching            |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Traunstein         |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Übersee            |                               |                                 |                          |                  |   |
|           | Waging             |                               |                                 |                          |                  |   |
| Süd       | Bergen             | 9,50 €/m <sup>2</sup>         | 4,63 bis 15,58                  | 19                       | 51               | AZ/GZ 11-35:<br>Abschlag i.H.v. 30%         |
|           | 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 landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (Grünland, Ackerflächen) innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Die Angabe erfolgt dabei in €/m<sup>2</sup>.

### **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 werden Kaufpreise für Flächen in unmittelbarer Ortsnähe, bei denen oft eine Bauerwartung oder ein Zuerwerbsinteresse als Gartenland zu einem Wohnhaus vorliegt, im Regelfall nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der künftigen Nutzungsart von landwirtschaftlichem Nutzgrund werden 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 2022 und 2023 waren etwa 25 % an die öffentliche Hand, etwa Käufe des Bundes für Straßenbau-Projekte und erforderliche Ausgleichsflächen. Die Verkäufe an die öffentliche Hand wurden bis auf wenige Ausnahmen berücksichtigt, obgleich es sich oft um kleinflächige Verkäufe handelt. Kleinstflächen unter 200 m<sup>2</sup> wurden nicht berücksichtigt. Ebenso wurden Käufe von Privatpersonen/Nicht-Landwirten berücksichtigt. Es handelt sich bei diesen Käufen wegen rechtlicher Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz ebenfalls oft um kleinere Flächen. Diese Käufe stellen normales Marktgeschehen dar. Sie wurden für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, wenn nicht außergewöhnliche Umstände erkennbar waren.

### **Datenbasis**

Ungewöhnlich niedrige Preise, die aus nicht nachvollziehbaren Gründen mehr als 50 % unter dem Bodenrichtwert zum 1.1.2022 liegen, wurden aussortiert. Ebenso wurden überdurchschnittlich hohe Preise (mehr als 100 % über dem Bodenrichtwert zum 1.1.2022) nicht berücksichtigt. Es verbleiben für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund aus den Jahren 2022/2023 **90 Verkäufe** aus 35 Kommunen, Preisspanne: 4,63 €/m<sup>2</sup> bis 21,53 €/m<sup>2</sup>. Der sich in den Zonen Nord, Mitte und Süd ergebende Mittelwert aus den hier verwendbaren Veräußerungen wurde auf einen halben Euro auf- oder abgerundet.

### **Gruppenbildung aus mehreren Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone**

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

### **Bodengüte, Ackerflächen, Grünland**

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. 60 %  
(abgeleitet aus 8 Datensätzen 2021-2023)

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 11 - 35:      Abschlag i. H. v. 30 %  
(abgeleitet aus 16 Datensätzen 2021-2023)

Die festgelegten Bodenrichtwerte gelten für Ackerflächen und Grünland gleichermaßen.

Ein Preisunterschied zwischen Ackerflächen und Grünland ist im Bereich Nord erkennbar. Die Angabe eines Anpassungsfaktors erfolgt aber aufgrund der geringen Datenmenge nicht.

### **Flächengröße**

Die Flächengröße der verkauften Grundstücke ist im Zeitraum 2022/2023 nicht preisrelevant. Für Flächen unter 1 ha spielt häufig ein Zuerwerbsinteresse eine Rolle, so dass auch für solche Flächen oft hohe Preise erzielt werden. Gleichermaßen wird von der öffentlichen Hand für Klein- und Kleinstflächen, etwa für den Straßenbau, in der Regel auch der übliche Preis bezahlt. Im Ergebnis lässt sich kein Zusammenhang zwischen Flächengröße und Kaufpreis bei den aktuell vorliegenden Verkäufen aus 2022/2023 erkennen.

### **Kontakt:**

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