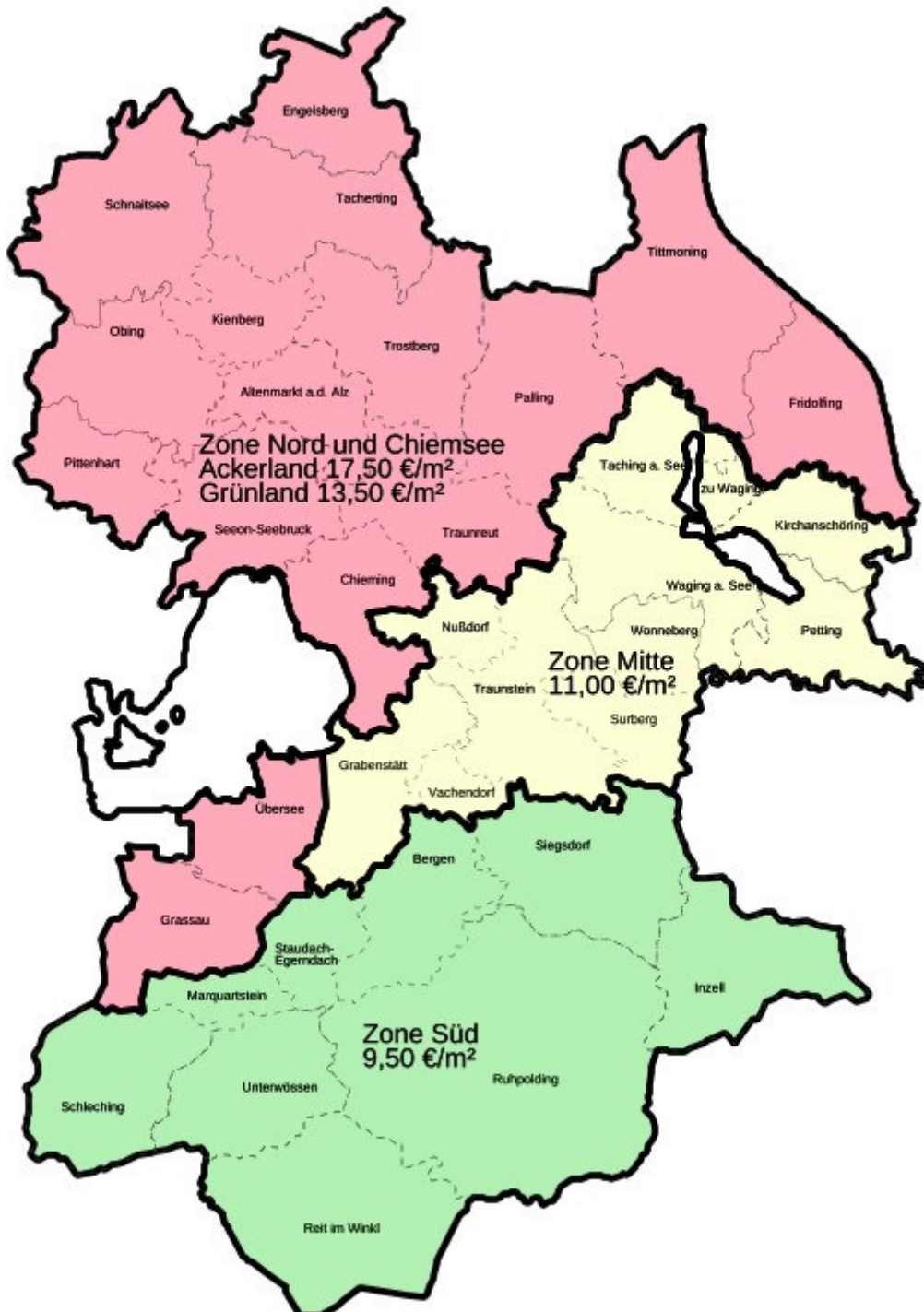


**Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund  
Landkreis Traunstein, zum 01.01.2026**



BESCHLUSS VOM 19.05.2026

Gutachterausschuss



Zone	Gemeinden	Bodenrichtwert zum 01.01.2026	Preisspanne in €/m <sup>2</sup>	Anzahl der Verkaufsfälle	Mittelwert GZ/AZ	Anpassungswert Acker-/Grünlandzahl (AZ/GZ)
Nord und Chiemsee	Altenmarkt	<b>17,50 €/m<sup>2</sup> für Ackerland</b>	8,00 bis 25,22 für Ackerland	36 für Ackerland	54 für Ackerland	AZ/GZ bis 10: Abschlag i. H. v. 70%
	Chieming					
	Engelsberg					
	Fridolfing					
	Grassau					
	Kienberg					
	Obing					
	Palling					
	Pittenhart	<b>13,50 €/m<sup>2</sup> für Grünland</b>	6,00 bis 25,00 für Grünland	24 für Grünland	53 für Grünland	
	Schnaitsee					
	Seeon-Seebruck					
	Tacherting					
	Tittmoning					
	Traunreut					
Trostberg						
Übersee						
Mitte	Grabenstätt	<b>11,00 €/m<sup>2</sup></b>	5,00 bis 20,00	23	49	AZ/GZ 11-35: Abschlag i. H. v. 40%
	Kirchanschöring					
	Nußdorf					
	Petting					
	Surberg					
	Taching					
	Traunstein					
	Vachendorf					
	Waging					
	Wonneberg					
Süd	Bergen	<b>9,50 €/m<sup>2</sup></b>	5,65 bis 14,00	14	46	
	Inzell					
	Marquartstein					
	Reit im Winkl					
	Ruhpolding					
	Schleching					
	Siegsdorf					
	Staudach-Egerndach					
	Unterwössen					

## **Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund**

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

## **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 offensichtlich eine Bauerwartung oder ein Zuerwerbsinteresse als Gartenland zu einem Wohnhaus vorliegt, im Regelfall nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der künftigen Nutzungsart 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 2024 und 2025 waren rund 25 % an die öffentliche Hand, etwa Käufe des Bundes oder der Kommunen für Straßenbauprojekte oder die erforderlichen 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. Andererseits stellen diese Käufe normales Marktgeschehen dar. Sie wurden für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, sofern nicht außergewöhnliche Umstände erkennbar waren.

## **Datenbasis**

Ungewöhnlich niedrige Preise, die aus nicht nachvollziehbaren Gründen mehr als 60 % unter dem Bodenrichtwert zum 1.1.2024 liegen, wurden aussortiert. Ebenso wurden überdurchschnittlich hohe Preise (mehr als 110 % über dem Bodenrichtwert zum 1.1.2024) aussortiert. Flächenumsätze unter 200 m<sup>2</sup> wurden nicht berücksichtigt. Es verbleiben für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund aus den Jahren 2024/2025 **99 Verkäufe** aus 35 Kommunen, Preisspanne: 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 25,22 €/m<sup>2</sup>. Der sich in den Zonen Nord und Chiemsee, 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 Preisgefügen zusammen, um eine hinreichende Datenmenge für die Durchschnittswertbildung zu haben.

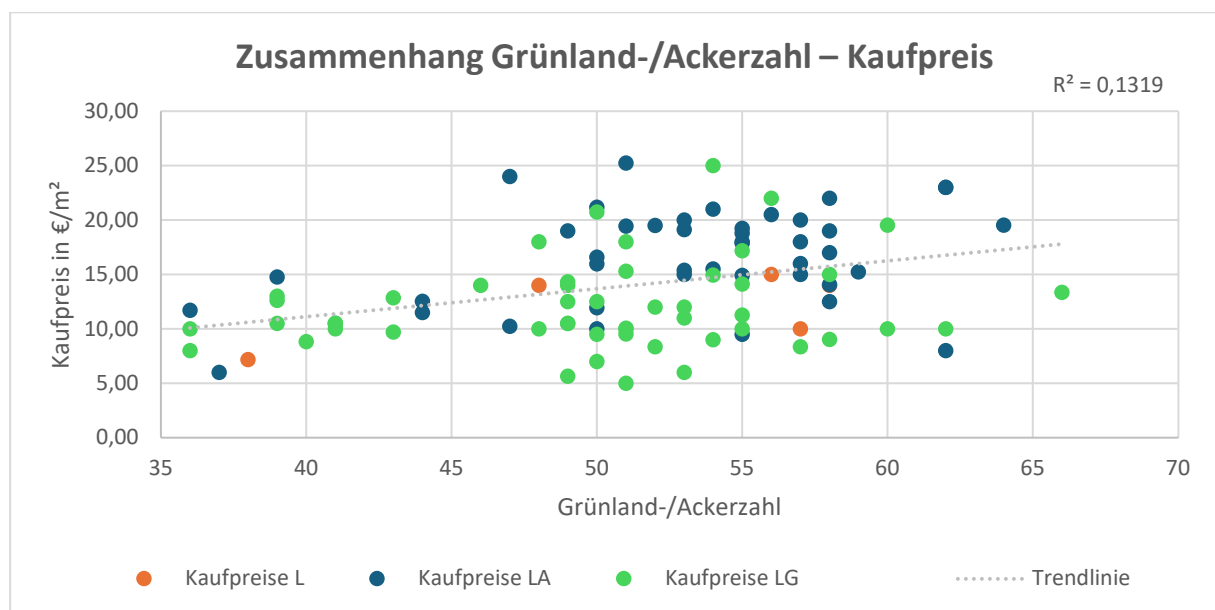
### Bodengüte, Ackerland, Grünland

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. 70 %

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 11 - 35: Abschlag i. H. v. 40 %

Auch im Bereich der Acker-/Grünlandzahlen über 35 lässt sich ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen GZ/AZ und Kaufpreis feststellen. Dieser ist jedoch schwach ausgeprägt, die Streuung der Daten ist groß. Eine pauschale Anpassung anhand der Trendlinie ist nicht sachgerecht. In der nachfolgenden Grafik sind die Kauffälle farblich unterschieden dargestellt für „L“ (Mischpreise Grünland/Ackerland), „LA“ (Ackerland) und „LG“ (Grünland).



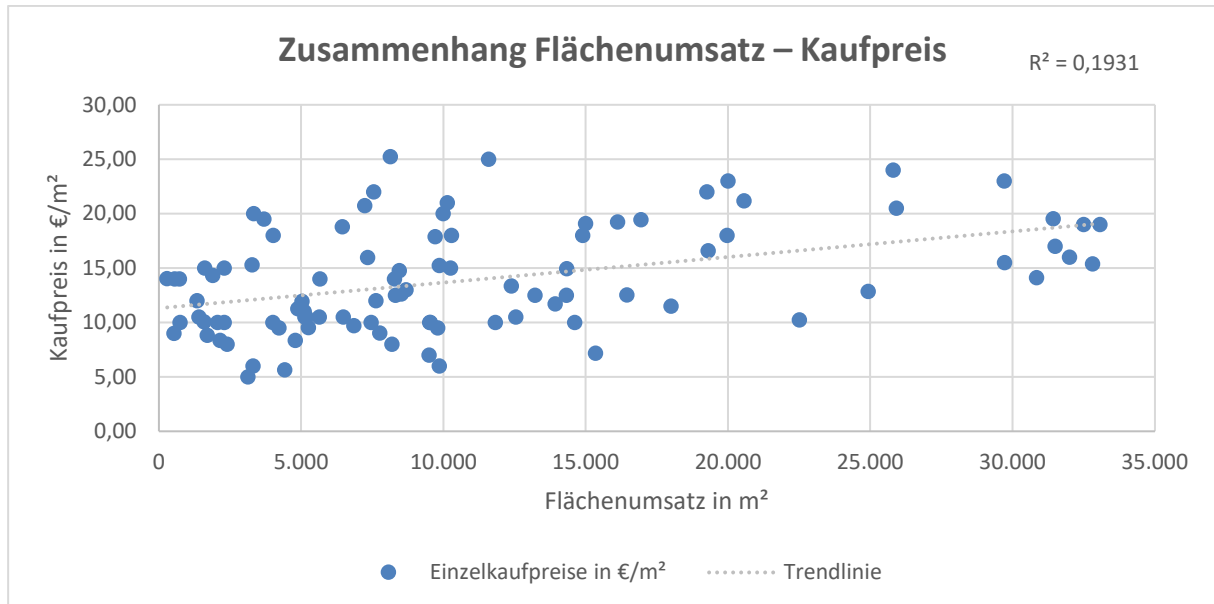
In der Zone „Nord und Chiemsee“ gibt es erstmalig ausreichendes Datenmaterial, um unterschiedliche Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland abzuleiten.

Für die Zonen „Mitte“ und „Süd“ gibt es zu wenig Daten, um diese Unterscheidung vorzunehmen. Die festgelegten Bodenrichtwerte gelten dort für Ackerland und Grünland gleichermaßen.

## Flächengröße

Die Flächengröße der verkauften Grundstücke ist in den Jahren 2024/2025 preisrelevant. Es lässt sich ein statistisch signifikanter Zusammenhang zwischen Flächengröße und Kaufpreis bei den aktuell vorliegenden Verkäufen aus 2024/2025 feststellen. Dieser ist jedoch schwach ausgeprägt, die Streuung der Daten ist groß. Eine pauschale Anpassung anhand der Trendlinie ist nicht sachgerecht.

Anmerkung: Flächengrößen über 35.000 m<sup>2</sup> wurden in der folgenden Darstellung nicht berücksichtigt.



### Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: [gutachterausschuss@traunstein.bayern](mailto:gutachterausschuss@traunstein.bayern)

Geschäftszeichen: 4-GAA