

LEGENDE UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BODENRICHTWERTEN ZUM 01.01.2026 FÜR - BAUREIFES LAND - LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZGRUND



Gutachterausschuss

1. Legende

| | |
|---------------------------------|---|
| Bezeichnung | Zonennummer |
| Entwicklungszustand | Grundstücksqualität |
| | B Baureifes Land |
| | LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Art der Nutzung | Angegeben ist die dominante Nutzungsart innerhalb einer Zone |
| | W Wohnbaufläche |
| | M gemischte Baufläche |
| | G/GE gewerbliche Baufläche |
| | GI Industriegebiet |
| | S/SO Sonderbaufläche |
| | L landwirtschaftliche Fläche |
| | A Ackerland |
| | GR Grünland |
| Maß der Nutzung (informativ) | VG Zahl der Vollgeschosse, WH Wandhöhe, GFZ Geschossflächenzahl, GRZ Grundflächenzahl, HG Hanggeschosse, nur von einer Seite Belichtung/sonst wie Kellergeschoss |
| Bodenrichtwert €/m ² | Bodenrichtwert in €/m ² |
| ebfr | erschließungsbeitragsfrei |
| OB | ohne Bewertung/ ohne Bodenrichtwert, z. B. Kirche, Spielplatz, Schule |

2. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für baureifes Land

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.

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 Nutzungsarten innerhalb einer Zone ist stets die dominante Nutzungsart angegeben. Die Bodenrichtwertfestsetzung bezieht sich auf die angegebene Nutzungsart.

W, Wohnen Umfasst sind Allgemeine Wohngebiete und Reine Wohngebiete.

M, gemischte Bauflächen 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, Gewerbegebiete Im Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig. Die dem Gewerbe dienenden Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

GI, Industriegebiete 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 werden erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

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

Umfasst sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch. Dazu gehören die Herstellungsbeiträge für Straßen, für Ausgleichsflächen, für Lärmschutzmaßnahmen und für Spielplätze.

Mit umfasst sind die Herstellungsbeiträge nach dem 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 01.01.2026

Für eine übliche Erschließung von Wohnbauland wird in aller Regel ein Zuschlag von 57,- €/m² von ebpf auf ebfr angesetzt.

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

Erschließungskosten bei:

- Straße: 46,- €/m²
- Trinkwasser: 4,- €/m²
- Abwasser: 7,- €/m² (üblich bis Ende 2025)

Erschließungsbeiträge Gewerbebauland, Bodenrichtwerte zum 01.01.2026

Für eine durchschnittlich alte, übliche Erschließung von Gewerbebauland wird in aller Regel ein Zuschlag von 36,- €/m² von ebpf auf ebfr angesetzt (üblich bis Ende 2025).

Zu beachten ist, dass die Kosten für eine neu zu erstellende Erschließung in Neubauquartieren von Gewerbebauland deutlich darüber liegen können, je nach Erschließungsaufwand.

Maß der Nutzung, Vollgeschosse

Die in der Bodenrichtwertzone überwiegend vorherrschende Vollgeschosshöhe oder die maximal zulässige Wandhöhe ist informativ angegeben. 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.

Orientierungswerte zur Grundstücksgröße

Im gesamten Landkreis Traunstein beziehen sich die Bodenrichtwerte in Wohnquartieren und bei gemischtem Bauland im Regelfall auf Grundstücksgrößen von 300 bis 1000 m².

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

Umrechnungskoeffizienten werden nicht festgesetzt.

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

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 Nutzungsarten, Nutzungsintensitäten, 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 Nutzungsart 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 Geh- und Fahrrechte 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 Lagemerkmale zur Festsetzung des Bodenrichtwertes 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.

Gebühren für Richtwertauskünfte

Das Abrufen der Bodenrichtwertkarte im Internet ist ein kostenfreier Service.

Die Gebühr für eine amtliche Richtwertauskunft beträgt 35, -- €.

3. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für landwirtschaftlichen Nutzgrund

| Zone | Gemeinden | Bodenrichtwert zum 01.01.2026 | Preisspanne in €/m ² | Anzahl der Verkaufsfälle | Mittelwert GZ/AZ | Anpassungswert Acker-/Grünlandzahl (AZ/GZ) |
|-------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------------|------------------|--|
| Nord und Chiemsee | Altenmarkt | 17,50 €/m² für Ackerland | 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 | | | | | |
| | Schnaitsee | 13,50 €/m² für Grünland | 6,00 bis 25,00 für Grünland | 24 für Grünland | 53 für Grünland | |
| | Seeon-Seebruck | | | | | |
| | Tacherting | | | | | |
| | Tittmoning | | | | | |
| | Traunreut | | | | | |
| Trostberg | | | | | | |
| Übersee | | | | | | |
| Mitte | Grabenstätt | 11,00 €/m² | 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 | 9,50 €/m² | 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 m² 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 m² 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 €/m² bis 25,22 €/m². 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

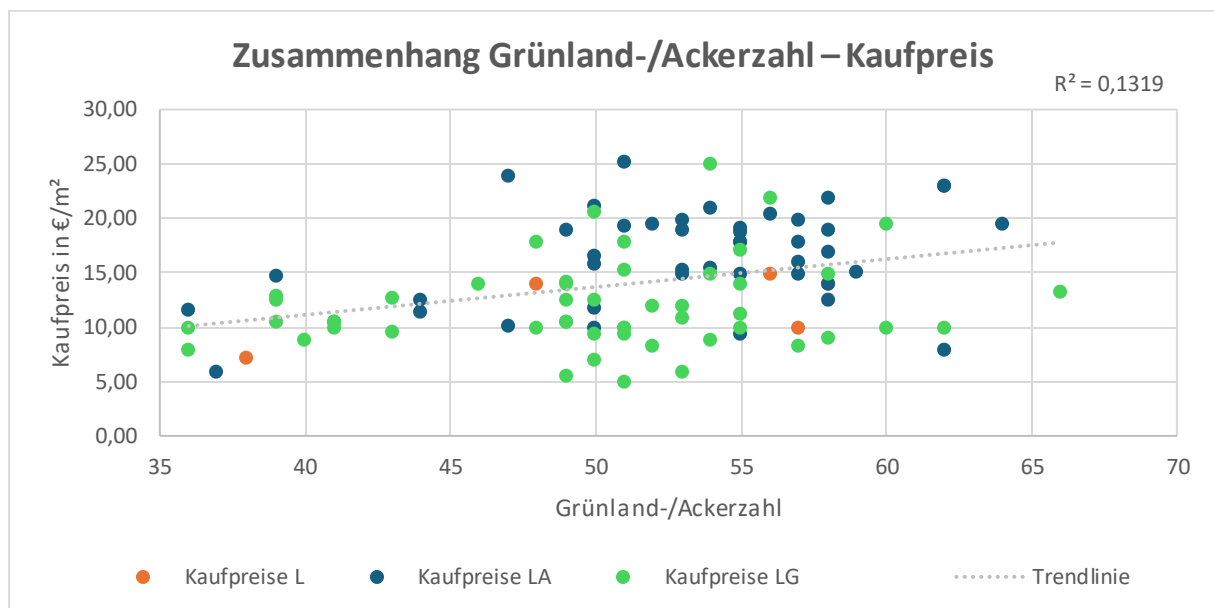
Die Bodengüte ist preisrelevant. Demgemäß werden zu den Bodenrichtwerten in den einzelnen Bodenrichtwertzonen Anpassungsfaktoren für sehr schlechte Bodenqualitäten angegeben, die sich an der Acker-/Grünlandzahl gemäß Bodenschätzung orientieren.

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).



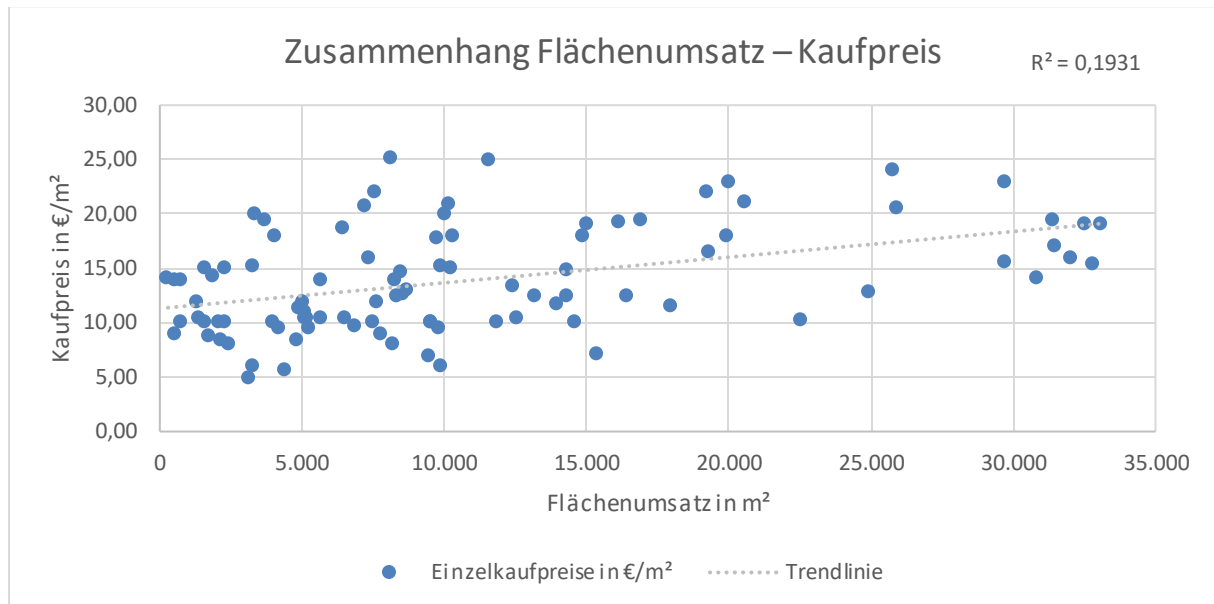
In der Zone „Nord und Chiemsee“ gibt es erstmalig ausreichendes Datenmaterial, um unterschiedliche Bodenrichtwerte für Ackerland und Grünland abzuleiten.

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 m² 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

Geschäftszeichen: 4-GAA