

Erläuterung der Bodenrichtwerte zum Stichtag

01.01.2026

1. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Erding hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 beschlossen. Diese werden gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB), § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Bayerische Gutachterausschussverordnung - BayGaV) in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind durch den Gutachterausschuss zum Anfang eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl festzustellen.
2. Als Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte für Wohn- und Gewerbebauflächen diene die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung der Jahre 2024 und 2025. Für Flächen die als Misch- oder Dorfgebiete ausgewiesen sind, wurden keine eigenen Bodenrichtwerte ermittelt. Es wurden nur Kaufverträge herangezogen, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden konnten. Diese sind – soweit dies bei der Auswertung der Urkunden oder aufgrund sonstiger Merkmale erkennbar war – unbeeinflusst von ungewöhnlichen sowie persönlichen Verhältnissen. Die Ableitung erfolgt stichtagsbezogen zum 01.01.2026. Es handelt sich nicht um Mittelwerte.
3. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken im selben Gebiet (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Individuelle Grundstücksmerkmale, insbesondere hinsichtlich Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Zuschnitt, Größe oder Lage können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken. Lagekorrekturen können erforderlich werden wegen vorhandener Immissionen, beispielsweise Verkehrslärmbelastungen, sowie auch bei besonders reizvollen und exponierten Lagen.

Fluglärmbedingte Immissionsbeeinträchtigungen wurden bei der Richtwertbildung berücksichtigt; sonstige Immissionsbeeinträchtigungen, wie zum Beispiel Verkehrslärm, hingegen nicht. Die Höhe der Zu- oder Abschläge liegt im sachverständigen Ermessen.
4. „Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. 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. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen“ (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

5. „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 Abs. 2 ImmoWertV 2021).
6. Aufgrund der besonderen räumlichen und strukturellen Verhältnisse im Landkreis Erding sowie der sehr hohen Wertunterschiede wurde auf die Festlegung von einheitlichen Bestimmungsfaktoren für ein Richtwertgrundstück verzichtet.
7. Bodenrichtwerte werden für baureifes Land abgeleitet. Sie beinhalten die Erschließungskosten nach dem BauGB, wie z. B. Erstellung von Straßen und Wegen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, notwendige Lärmschutzmaßnahmen, Bepflanzung und Begrünung sowie in der Regel die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG).
8. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Auf die Ausweisung von Bodenrichtwerten für andere Entwicklungsstufen des Baulandes hat der Gutachterausschuss, insbesondere wegen der Unwägbarkeiten hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung, verzichtet.
9. Für Sondergebiete (mit Ausnahme einiger Wochenendhausgebiete) und Flächen für den Gemeinbedarf wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt.
10. Im Stadtgebiet Erding ist den Bodenrichtwerten eine wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ) zugeordnet. Die Werte hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden auf eine einheitliche Basis gerechnet. Der Umrechnung im Stadtgebiet von Erding liegt bei einer WGFZ ab 1,0 eine lineare Anpassung zugrunde.
11. Im übrigen Landkreis Erding wurde der Bodenrichtwert unabhängig vom Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Auf eine konkrete Angabe kann verzichtet werden, da diese für die Kaufpreisbildung in der Regel nicht von Bedeutung ist.
12. Der Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Erding konnte bisher aufgrund der geringen Datenmenge keine eigenen Umrechnungskoeffizienten ermitteln. Für die Stadt Erding haben sich die Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München gemäß Marktbericht 2022 Tab. 45 als am besten geeignet herausgestellt. Diese sind nochmals zur vereinfachten Handhabung nach den Bodenrichtwerten der Stadt Erding abgebildet.

Umrechnungskoeffizienten

Die Umrechnung des Bodenrichtwertes für den individuellen Wohnungsbau auf die wertrelevante Geschossflächenzahl erfolgt nach den Umrechnungskoeffizienten der Landeshauptstadt München aus dem Jahresbericht von 2022 Tabelle 45.

**Tab.45 WGFZ-Umrechnungskoeffizienten
individuelle Wohnbebauung* W**

WGFZ	Umrechnungs- koeffizient	WGFZ	Umrechnungs- koeffizient
0,35	0,596	0,80	0,876
0,40	0,627	0,85	0,907
0,45	0,658	0,90	0,938
0,50	0,690	0,95	0,969
0,55	0,721	1,00	1,000
0,60	0,752	1,05	1,031
0,65	0,783	1,10	1,062
0,70	0,814	1,15	1,093
0,75	0,845		

Zwischenwerte können näherungsweise linear interpoliert werden.

Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung können auch mit folgender Formel ermittelt werden:

Umrechnungskoeffizient = $0,621 \times \text{WGFZ} + 0,379$

Beispiel Umrechnungskoeffizient für WGFZ 0,5:

Umrechnungskoeffizient = $0,621 \times 0,5 + 0,379 = 0,690$

Quelle: Jahresbericht der Landeshauptstadt München von 2022.

Beispiel für die Anwendung der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten:

Bodenrichtwert von z. B. 1.150,- €/m² bei einer WGFZ von 0,5.

Das Bewertungsgrundstück hat eine tatsächliche WGFZ von 0,4.

$$\frac{1.150 \text{ €/m}^2 \times 0,627}{0,690}$$

$$0,690$$

Der anzusetzende Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstückes beträgt gerundet 1.045 €/m².

Hinweis zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die Ermittlung der „wertrelevanten Geschossflächenzahl“ (WGFZ) basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Der Begriff „Geschossflächenzahl (GFZ)“ kommt aus dem Baurecht. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert - diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Beispiele zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl siehe S. 53.

Quelle: Jahresbericht der Landeshauptstadt München von 2022.

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Gutachterausschusses Erding

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist die auf einem Grundstück tatsächlich zu realisierende bauliche Nutzung. Diese darf jedoch nicht mit der bauplanungsrechtlichen Geschossflächenzahl verwechselt werden, bei deren Berechnung nur die Vollgeschosse herangezogen werden. Bei der WGFZ sind u.a. auch die Flächen von ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschossen, mit in der Regel 75 % der Grundfläche, berücksichtigt (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

13. Die Bodenrichtwerte für Wohn- und Gewerbeflächen wurden flächendeckend ermittelt.
14. Die Bodenrichtwerte für „Wohnen und Gewerbe im Außenbereich“ wurden in einigen Gemeinden zweigeteilt. Dies ergibt sich im östlichen Landkreis durch die geographischen Strukturen und im westlichen Landkreis aufgrund des Großflughafens München mit den damit verbundenen Immissionen.
15. Die Bodenrichtwerte für "Wohnen im Außenbereich" beziehen sich auf Wohngebäude, die sowohl außerhalb städtebaulicher Satzungen als auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Sie gelten sowohl für reine Wohngebäude als auch für Wohngebäude und bewohnte Gebäudeteile im Umfeld von landwirtschaftlichen Anwesen. Die diesem Wert zugrundeliegenden Flächen beinhalten neben der Gebäudegrundfläche auch den ortsüblichen Gebäudeumgriff.

16. Die Bodenrichtwerte für "gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich" befinden sich außerhalb von städtebaulichen Satzungen und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie gelten für gewerbliche Nutzungen und für gewerbliche Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens. Die diesem Wert zugrundeliegenden Flächen beinhalten neben der Gebäudegrundfläche auch den ortsüblichen Gebäudeumgriff.
17. Sofern marktrelevante Daten nach § 193 Abs. 5 Nr. 1 – 4 BauGB vom Gutachterausschuss für den Landkreis Erding ermittelt werden, erfolgt deren Bekanntgabe in einer separaten Veröffentlichung.
18. Für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden, aufgrund der Vielfalt der wertrelevanten Einflussfaktoren und in Ermangelung eines landwirtschaftlichen Sachverständigen, keine Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB ermittelt. Bei den landwirtschaftlichen Preisen handelt es sich um Durchschnittspreise reiner Acker- und Grünlandkäufe der Jahre 2024 und 2025. Aus Gründen des Datenschutzes wurde keine Preisspanne bei weniger als 3 Käufen angegeben. Bei der Gesamtschau wurden auch Käufe aus vergleichbaren Gemeinden herangezogen.

Kauffälle mit erkennbar persönlichen sowie ungewöhnlichen Verhältnissen wurden nicht miteinbezogen. Die Werte wurden nach arithmetischen Grundsätzen ermittelt (Mittelwertbildung).
19. Beim forstwirtschaftlichen Durchschnittspreis ist die Art und Qualität der Bestockung nicht bekannt. Dieser Durchschnittspreis samt Preisspanne soll lediglich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Erding beitragen.
20. Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle selbst können weder aus Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Der Bodenrichtwert ist nicht mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstückes gleichzusetzen.
21. Die Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB unterliegen dem urheberrechtlichen Schutzregime der §§ 87a ff. des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz – UrhG) und sind nicht als amtliches Werk gem. § 5 UrhG gemeinfrei. Die herausgegebenen Bodenrichtwerte stellen weder eine amtliche Bekanntmachung i.S. von § 5 Abs. 1 UrhG noch ein anderes amtliches Werk i.S. von § 5 Abs. 2 UrhG dar (Urteil vom 20.07.2006; AZ I ZR 185/03). Somit kann insbesondere bei einer unbefugten gewerblichen Verwendung der Bodenrichtwerte die Unterlassung der Vervielfältigung, der Verbreitung und der öffentlichen Wiedergabe der Bodenrichtwerte verlangt werden.
22. Das verwendete Kartenmaterial wurde dem Gutachterausschuss Erding vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - aus dem hauseigenen Geoinformationssystem - zur Verfügung gestellt.
23. Die nachfolgenden Bodenrichtwerte sowie die landwirtschaftlichen Durchschnittspreise sind alphabetisch nach den Gemeinden sortiert.

24. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 stehen kostenfrei im BayernAtlas (<https://atlas.bayern.de/>) zur Verfügung. Amtliche Bodenrichtwertauskünfte sowie Bestätigungen des land- und forstwirtschaftlichen Durchschnittspreises sind über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich. Für diese Amtshandlung wird eine Bearbeitungsgebühr erhoben.

Legende Bodenrichtwerte

ASB	=	Außenbereichssatzung
GE	=	gewerbliche Baufläche
SO	=	Sondergebiet
W	=	Wohnbauland
WG	=	Geschosswohnungsbau
WGFZ	=	wertrelevante Geschossflächenzahl
WHG	=	Wochenendhausgebiet

Ein unterstrichener Ort ist gleichzeitig eine eigene Gemarkung.

Gemeinde Ottenhofen



Lfd. Nr.	Gemeinde	Richtwertgebiet	Richtwert 01.01.2026 €/m²		Bemerkungen/ Zonennummern
			W	GE	
19	Ottenhofen	<u>Ottenhofen</u>	1.150,-	300,-	1901 W, 19011 GE
		Grund	700,-	-,-	1902
		Herdweg	900,-	-,-	1903
		Römerstraße	600,-	-,-	1906
		Siggenhofen	900,-	-,-	1904
		Unterschwillach	700,-	-,-	1905
		Außenbereich	500,-	130,-	19001 W; 190011 GE

Landwirtschaftliche Durchschnittspreise
des Landkreises Erding von 2024 und 2025 in €/m²

Lfd. Nr.	Gemeinde/Gemarkung	Durchschnitt €/m ²	Nutzung	Bandbreite €/m ²	Anzahl Käufe pro Zone
Zone Finsing, Moosinning, Neuching, Ottenhofen, Wörth					
19	Ottenhofen	20,80	A	11,00 – 29,00	24
		13,10	Gr	11,64 – 15,75	3

Bei den oben genannten Durchschnittspreisen handelt es sich um das arithmetische Mittel der herangezogenen Kaufpreise von reinen Acker- und Grünlandkäufen von Gemeinden mit gleicher Farbgebung. Ortsrandlagen wurden nicht ausgesondert.

Um aussagekräftige Durchschnittspreise zu bilden wurden dabei in der Regel mehrere strukturähnliche Gemeindegebiete zusammengefasst.

Legende landwirtschaftlicher Durchschnittspreise

- A = reine Ackerflächen
- Gr = reine Grünlandflächen
- €/m² = Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche
- GS = Gesamtschau - es wurden auch Käufe aus vergleichbaren Gemeinden herangezogen
- * = weniger als 3 geeignete Käufe vorhanden
- Grundstücksgößen ab 2.000 m²
- offensichtliche Ausreißer wurden nicht berücksichtigt
- die landwirtschaftlichen Durchschnittspreise stellen keine Richtwerte dar

Wald

Die tatsächliche Bestockung der Waldgrundstücke ist nicht bekannt und kann daher nicht gesondert ausgewiesen werden. Kauffälle mit erkennbar persönlichen sowie ungewöhnlichen Verhältnissen wurden nicht miteinbezogen. Die Werte wurden nach arithmetischen Grundsätzen ermittelt (Mittelwertbildung). Aus den Jahren 2024/2025 liegen insgesamt 39 Käufe mit einer Flächengröße über 2.000 m² vor. Bei einer Preisspanne von 2,00 €/m² - 9,38 €/m² beträgt das arithmetische Mittel der Waldflächen im Landkreis Erding gerundet:

5,70 €/m².