

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Altötting**

Geschäftsstelle:

Landratsamt Altötting
Bahnhofstraße 38
84503 Altötting

Zimmer 204
Telefon 08671 502 204
Telefax 08671 502 71204
www.landratsamt-altoetting.de
gutachterausschuss@lra-aoe.de

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2024

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Sitzung vom 04.06.2024 ermittelt.

Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024

1. Laut § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Als Grundlage dienen die Verkäufe der Jahre 2022 und 2023.
2. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines durchschnittlichen Grundstücks in der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Werts vom Bodenrichtwert.
3. Bodenrichtwerte werden flächendeckend für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Bei ausdrücklich als solche bezeichneten „Neubaugebieten“ sind die bekannten tatsächlichen Erschließungskosten berücksichtigt, bei allen sonstigen Richtwertzonen sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m² bei Wohnbau-, Misch- und Dorfgebieten sowie 20,- €/m² bei Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen.
5. Die Bodenrichtwerte sind altlastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
6. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwerten nicht abgeleitet werden. Die Darstellung der Bodenrichtwertkarte definiert kein Baurecht. Die in den Karten eingezeichneten Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
7. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestockung) sowie die Mindestwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen wurden für jede Gemeinde ermittelt und ausgewiesen. Eine Zusammenfassung und Erläuterung dieser und weiterer Werte (geringerwertige und höherwertige landwirtschaftliche Flächen) befindet sich im Anhang.

8. Die Bodenrichtwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich sowie landwirtschaftliche Hofstellen betragen rd. 50 % vom Bodenrichtwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzonen oder vergleichbar genutzter Gebiete (Punkt 2.3 der Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft ist zu beachten), wobei i.d.R. die Bodenrichtwerte der Innen- bzw. Außenbereichssatzungen nicht als Basis heranzuziehen sind.
9. Die Bodenrichtwerte der Außenbereichssatzungen wurden auf der Grundlage einer ortsüblichen Nutzung als WA bzw. MD mit einer ortsüblichen Erschließung ermittelt.
10. Die beiliegenden Karten sind genordet und unmaßstäblich.
11. Bei den wertbeeinflussenden Merkmalen werden, soweit möglich, die Nutzungsarten und das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Dieser Beschrieb ist nicht mit der Darstellung in der Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, jedoch sind die verwendeten Zeichen an die Baunutzungsverordnung angelehnt.
Erläuterung der verwendeten Abkürzungen:

BPl.	Bebauungsplan
IS	Innenbereichssatzung
AS	Außenbereichssatzung
*	Im Berichtszeitraum fanden keine oder lediglich unzureichend verwertbare Verkäufe statt, der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss durch Ableitung und Fortschreibung ermittelt.
GWB	Geschosswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen und mehr, wobei ein ausgebautes Dachgeschoss i.d.R. kein Vollgeschoss darstellt
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet

Die Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung einzelner Bodenrichtwerte, der Bodenrichtwertlisten und -karten (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Altötting

Nr.	Richtwertzone	BRW ebf, wertbeeinfl. Merkmale
1001	Zentrum	680,- €/m ² MI
1002	West - südl. der Mühldorfer Straße	420,- €/m ² WA
1003	West	420,- €/m ² WA
1004	Mühldorfer Straße / Chiemgaustraße	420,- €/m ² * MI
1005	BPl.36 "westl. d. Bruder-Konrad-Siedlung"	440,- €/m ² WA
1006	westl. der Raitenharter Straße	440,- €/m ² WA
1007	Nordwest	440,- €/m ² WA
1008	An der Herrenmühlstraße	420,- €/m ² * WA
1009	Neuöttinger Straße Süd	460,- €/m ² * MI
1010	Neuöttinger Straße Nord	350,- €/m ² * MI
1011	BPl.73 "nördlich der Probst-Mayr-Straße"	460,- €/m ² WA
1012	An der Alzgerner Straße	460,- €/m ² * WA
1013	Josef-Neumeier-Straße, St.-Stephan-Straße, Moesmangstraße	460,- €/m ² * WR
1015	BPl.6 "südl. d. äußeren Stinglhamerstraße", BPl.47 "Weiß-Ferdl-Straße"	460,- €/m ² WA
1016	BPl.62 "nördl. d. äußeren Kreszentiaheimstraße"	460,- €/m ² * WA
1017	Kreszentiaheimstraße, Neue Gasse, Sonnengasse	460,- €/m ² * WA
1018	An der Burghauser Straße	400,- €/m ² * MI
1019	Beckstraße	430,- €/m ² * WA
1020	BPl.33 "Ottostraße, Rudolf-Diesel-Straße"	260,- €/m ² * MI
1021	Süd - östl. der Trostberger Straße	460,- €/m ² WA
1022	Süd - Carl-Orff-Straße	460,- €/m ² WA
1023	Süd - westl. der Trostberger Straße	460,- €/m ² WA
1025	Osterwies	300,- €/m ² * WA
1027	Gewerbegebiet an der äußeren Burghauser Straße	140,- €/m ² * GE
1028	Gewerbegebiet an der äußeren Mühldorfer Straße	140,- €/m ² * GE
1029	Gewerbegebiet am Bahnhof	115,- €/m ² * GE
1030	Gewerbegebiet südlich der Fabrikstraße	115,- €/m ² * GE
1031	Esterer	80,- €/m ² * GI
1032	BPl.3 "südlich der Bahnlinie" Sondergebiet Einzelhandel	150,- €/m ² * SO
1033	BPl.73 "nördlich der Probst-Mayr-Straße" Sondergebiet Einzelhandel	150,- €/m ² * SO
1034	BPl.80 "An der Wiesmühle" – Neubaugebiet	460,- €/m ² * WA
1036	Oberholzhausen	180,- €/m ² * MD
1037	Unterholzhausen	180,- €/m ² * MD
1038	Im Gries	300,- €/m ² * WA
	GWB im gesamten Stadtgebiet außer Zentrum	650,- €/m ² WA
1997	Außenbereich siehe Anlage min.	70,- €/m ²
1998	landwirtschaftliche Fläche	16,- €/m ²
1999	forstwirtschaftliche Fläche	2,60 €/m ²



00001025
300 WA

00001003
420 WA
00001803
650 WA

00001028
140 GE

00001034
460 WA

00001002
420 WA

00001802
650 WA

00001004
400 WA
00001804
650 WA

00001031
80 GI

00001030
115 GE

Kapellplatz

00001007
680 MI

00001018
400 MI

00001019
430 WA

00001819
650 WA

00001032
150 SO

00001029
115 GE

00001020
260 MI

00001021
460 WA

00001821
650 WA

00001023
460 WA

00001823
650 WA

00001022
460 WA

00001822
650 WA

00001007
440 WA

00001807
650 WA

00001005
440 WA

00001006
440 WA

00001805
650 WA

00001806
650 WA

00001009
650 WA

00001808
650 WA

00001012
460 WA

00001812
650 WA

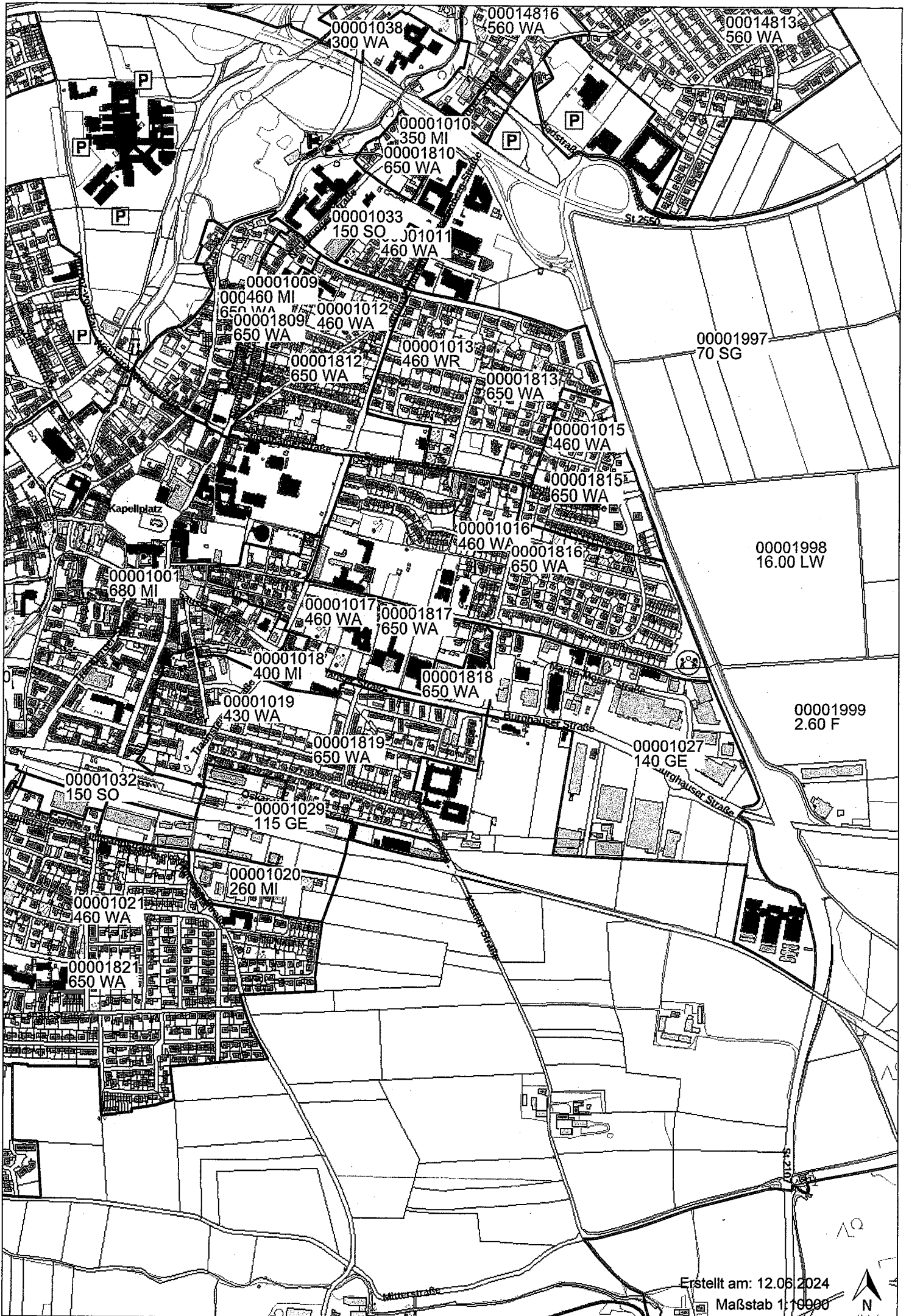
0000103
300 WA

0000103
150 SO

Erstellt am 12.06.2024

Maßstab 1:10000





Erstellt am: 12.06.2024

Maßstab 1:10000





Inn

Inn

00001036
180 MD

00001037
180 MD

00019006
70 GI

00019005
90 GE

00019999
2.60 F

00019998
13.00 LW

Erstelltdam: 12.06.2024

Maßstab 1:10000



Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft zum 01.01.2024

Für den Finanzamtsbezirk Burghausen / Landkreis Altötting

Erläuterung der Bodenrichtwerte

1. Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte -- Gemeindeübersicht
2. Landwirtschaftliche Bodenrichtwerte – Gemeindetabelle
- 2.1 Geringerwertige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich
- 2.2 Höherwertige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich
- 2.3 Landwirtschaftliche Hofstellenflächen im Außenbereich
- 2.4 Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz

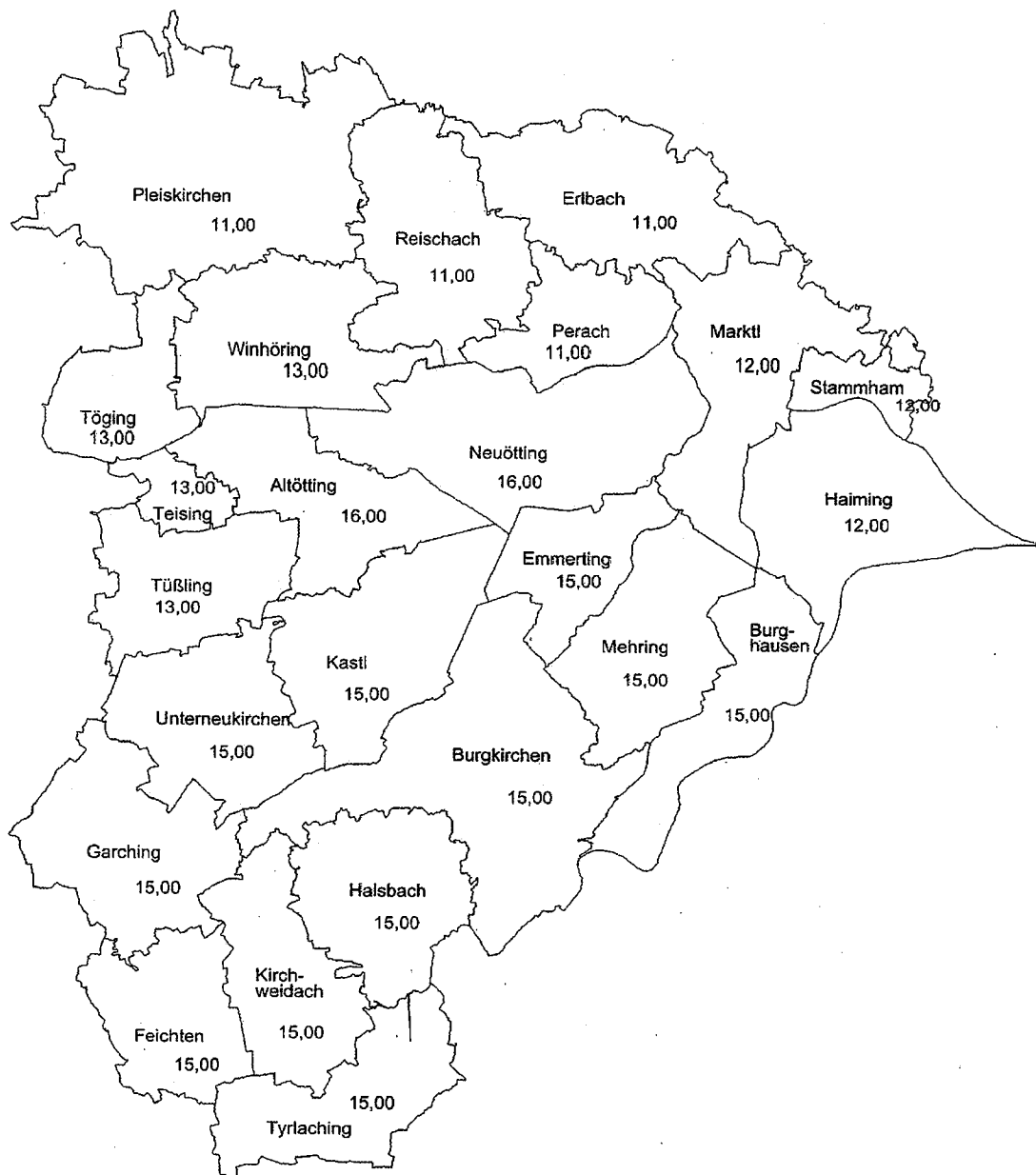
Erläuterungen der Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft zum 01.01.2024

- Die land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte im Landkreis Altötting sind gebietstypische Verkaufswerte für Flächen in der freien Feldlage.
- Sie sind gekennzeichnet durch ortsübliche mittlere Ertragsverhältnisse (Bonität) und ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen.
- Bei den ausgewerteten Verkaufsfällen besteht kein räumlicher Zusammenhang zu Ortsrandlagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmalen.
- Von den gesamten notariell bestätigten landwirtschaftlichen Flächenverkäufen im FA-Bez. Burghausen / Landkreis Altötting konnten 21 Fälle entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie für die landwirtschaftliche Bodenrichtwert-sammlung herangezogen und ausgewertet werden.
- Die Bodenrichtwerte für höherwertige landwirtschaftliche Flächen, geringerwertige landwirtschaftliche Flächen und Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz wurden ebenfalls ermittelt und mit den tatsächlichen Verkaufswerten als Richtbereichswerte dargestellt.
- Bei landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofraum mit Umgriff) landw. Klein und Mittelbetriebe im Außenbereich mit Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude und Gebäudeumnutzungsmöglichkeit nach § 35 BauGB (bis 5 Wohneinheiten) einschließlich der ortsüblich vorhandenen Erschließung orientiert sich der Bodenwert am nächstgelegenen Richtwert für Misch-/Dorfgebiete. Dieser beinhaltet ortsübliche Wertmerkmale. Für Hofstellen im Außenbereich werden daher 50% des Wertes vom örtlich nächstgelegenen Misch-/Dorfgebiet oder vergleichbar genutzter Gebiete als Wertbasis angesehen. Hierbei dürfen wertbestimmende Untergrenzen nicht unterschritten werden. Besondere positive/negative Lagemerkmale (Blick auf die Alpen, Nähe zu Städten, etc.) sind zu berücksichtigen.
- Baureifes Land, Baulücken, Rohbauland und im Flächennutzungsplan abgesichertes Bauerwartungsland ist auch bei momentaner landwirtschaftlicher Nutzung immer mit den tatsächlichen Werten in Anlehnung an die örtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Altötting anzusetzen.

1. Bodenrichtwerte Landwirtschaft zum 01.01.2024

Gemeindeübersicht

Ortsübliche Gemeinde- bzw. Lagedurchschnittswerte in € je m².



Quellen aus 2022 und 2023:

21 notariell bestätigte Flächenverkaufsfälle ortsüblicher landw. Nutzflächen aus den Unterlagen des Finanzamts und des LRA Altötting.

2. Bodenrichtwerte Landwirtschaft zum 01.01.2024

Gemeindetabelle

Ortsübliche Gemeinde- bzw. Lagedurchschnittswerte in Euro je m²

zum 01.01.2024

Altötting	16,00€/m ²
Burghausen	15,00€/m ² **
Burgkirchen	15,00€/m ²
Emmerting	15,00€/m ²
Erlbach	11,00€/m ²
Feichten	15,00€/m ²
Garching	15,00€/m ² **
Haiming	12,00€/m ² *
Halsbach	15,00€/m ² **
Kastl	15,00€/m ² **
Kirchweidach	15,00€/m ² **
Markt	12,00€/m ² *
Mehring	15,00€/m ² **
Neuötting	16,00€/m ²
Perach	11,00€/m ² **
Pleiskirchen	11,00€/m ²
Reischach	11,00€/m ²
Stammham	12,00€/m ²
Teising	13,00€/m ²
Töging	13,00€/m ² **
Tüßling	13,00€/m ²
Tyrlaching	15,00€/m ² **
Unterneukirchen	15,00€/m ² **
Winhöring	13,00€/m ² **

Quellen für 2022 und 2023

21 notariell bestätigte Flächenverkaufsfälle ortsüblicher landw. Nutzflächen aus den Unterlagen des Finanzamtes Burghausen und des LRA Altötting.

2.1 Bodenrichtwerte für geringerwertige landw. Flächen im landw. Außenbereich zum 01.01.2024

Biotopflächen, ausgebeutete Kiesgruben, rekultivierte Flächen, Steilhänge, Uferstreifen, aufgelassene Wege, Waldrandlagen u.a. im ldw. Außenbereich.

Quellen: 7 ausgewertete Verkaufsfälle
Ergebnis: 5,20 €/m² bis 12,20 €/m² Verkaufsfläche, Ø 8,40 €/m²
= 47% bis 82% des ortsüblichen landw. Flächenwertes, Ø 63 %

2.2 Bodenrichtwerte für höherwertige landw. Flächen im landw. Außenbereich zum 01.01.2024

Ortsnahe Flächen, Flächen für Radwege, Freizeitgelände, Wertstoffhöfe, Sportgelände u. a. im landw. Außenbereich.

Quellen: 5 ausgewertete Verkaufsfälle
Ergebnis: 17,00 €/m² bis 36,00€/m² Verkaufsfläche Ø 28,00 €/m²
= 154% bis 286% des ortsüblichen landw. Flächenwertes, Ø 230 %

2.3 Bodenrichtwerte für landw. Hofstellenflächen im landw. Außenbereich zum 01.01.2024

Landw. Hofstellenflächen (Hofraum mit Umgriff) im landw. Außenbereich mit Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude und Gebäudeumnutzungsmöglichkeit nach § 35 BauGB (bis 5 Wohneinheiten) einschließlich der ortsüblich vorhandenen Erschließung.

Quellen: Mittels Einzelteilwertermittlung ausgewertete ldw. Betriebs- und Hofstellenverkäufe.

Ergebnis: **Nördlicher Landkreis / „Holzland“**
50% vom BRW des nächstgelegenen Misch-/Dorfgebiet oder vergleichbar genutzter Gebiete (ebf), aber Wertuntergrenze **60,00 €/m²**
Südlicher Landkreis
50% vom BRW des nächstgelegenen Misch-/Dorfgebiet oder vergleichbar genutzter Gebiete (ebf), aber Wertuntergrenze **70,00 €/m²**

2.4 Bodenrichtwerte für Waldbodenflächen ohne aufstehendes Holz zum 01.01.2024

Quellen: 16 ausgewertete Waldkahlschlagflächenverk. und Einzelwertgutachten
Ergebnis: 1,40€/m² bis 4,10€/m² Verkaufsfläche, Ø 2,60 €/m²
= 13% bis 30% des ortsüblichen landw. Flächenwertes; Ø 21 %