



AUFSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE

zum Stichtag 01.01.2026

VORBEMERKUNGEN



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Landshut
Veröffentlichung am 15.05.2026

Vorbemerkungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Gutachterausschussverordnung zum **Stichtag 01.01.2026** ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 ImmoWertV). 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).
3. Die Bodenrichtwertzonen sind so abgegrenzt, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gilt, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent beträgt. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist nicht mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstückes gleichzusetzen.
4. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt worden (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV). Die Richtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen.
5. Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für die Jahre 2024 und 2025 ermittelt; in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr wurden Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV). Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
6. Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:
 - Baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV
 - Ackerland und Grünland (siehe eigene Aufstellung)
 - Forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs)

Keine Bodenrichtwerte wurden ermittelt für:

- Geschosswohnungsbau
- Bauerwartungsland und Rohbauland
- Gemeinbedarfsflächen
- Sonstige Flächen (z. B. Abbauland, Freizeitgrundstücke, PV-Anlagen)

7. Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass die Grundstücksmerkmale für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen), der Bauweise nach § 22 BauNVO, der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO und der Grundstücksgröße (bis zu den unter Ziffer 8 genannten Flächengrößen) nicht wertbeeinflussend sind und dementsprechend keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.
8. Grundstücksgröße: Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat weiterhin ergeben, dass Anpassungen bei Grundstücksgrößen für baureifes Land (individueller Wohnungsbau) - unter Maßgabe der im nachfolgenden Absatz aufgeführten Ausnahmen - erst ab 800 m² vorzunehmen sind. In den Ortsteilen Ergolding, Piflas, Altdorf, Eugenbach, Kumhausen, Preisenberg und Eierkam gilt dies bereits ab 700 m². Die Höhe der Anpassung richtet sich nach Anlage 36, BewG. bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 1.500 m². Bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten sind die maximalen Grundstücksgrößen der jeweiligen Bodenrichtwerten (700 m² bzw. 800 m²) zu beachten. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Darüberhinausgehende Grundstücksgrößen (> 1.500 m²) bedürfen einer Einzelfallbewertung.

Fläche	Umrechnungskoeffizienten
700 m ²	0,92
800 m ²	0,89
900 m ²	0,86
1.000 m ²	0,84
1.100 m ²	0,82
1.200 m ²	0,80
1.300 m ²	0,78
1.400 m ²	0,76
1.500 m ²	0,74

Beispiel 1 (stadtnaher Bereich):

Ergolding BRW 770 €/m², f 700 m² (=maximale Grundstücksfläche)

Wie hoch ist der Bodenrichtwert eines Grundstücks mit 900 m² in Ergolding?

Umrechnungskoeffizient für 700 m²: 0,92

Umrechnungskoeffizient für 900 m²: 0,86

$X = (0,86/0,92) \times 770 \text{ €/m}^2 = 719,78 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 720 \text{ €/m}^2$

Beispiel 2 (ländlicher Bereich):

Niederaichbach BRW 360 €/m², f 800 m² (=maximale Grundstücksfläche)

Wie hoch ist der Bodenrichtwert eines Grundstücks mit 1.100 m² in Niederaichbach?

Umrechnungskoeffizient für 800 m²: 0,89

Umrechnungskoeffizient für 1.100 m²: 0,82

$X = (0,82/0,89) \times 360 \text{ €/m}^2 = 331,68 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 332 \text{ €/m}^2$

a) Ausnahmen: Dies gilt generell nicht für Geschosswohnungsbau und durch Bebauungsplan (BP) ausgewiesene und faktische (§ 34 Abs. 2 BauGB) Gewerbe- und Industriegebiete (unter faktische Baugebiete fallen keine Gemengelagen, die nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beurteilen sind), Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO, die BP Entwies und Enghof in der Gemeinde Furth, das SO Weinbergsiedlung in der Gemeinde Obersüßbach, dem SO Wochenendhausgebiet Gerabach in der Gemeinde Bayerbach, dem BP Erlbachquelle in der Gemeinde Buch a. Erlbach, dem SO Gartenhausgebiet Brenneisen in der Marktgemeinde Ergolding und der „Ansiedlung“ Nähe Gifthal in der Gemeinde Wurmsham.

9. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke in Ortschaften, die in der Richtwertaufstellung nicht aufgeführt sind, errechnen sich die Bodenrichtwerte wie folgt:

- a) Bei bestehenden oder ehemaligen land- oder forstwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betrieben im Außenbereich (Hofstelle mit Umgriff aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden) ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. Der hieraus errechnete Bodenrichtwert ist bis zu einer Fläche von maximal 800 m² gültig. Ab 800 m² sind Anpassungen vorzunehmen. Die Höhe der Anpassung richtet sich nach Anlage 36, BewG. bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 1.500 m² (siehe Punkt 8). Die Anpassung für die über 1.500 m² hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.
- b) Bei sonstigen Wohngebäuden ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen. (vgl. OLG München, Beschluss vom 12.09.2018 – 34 Wx 283/18 Kost). Der hieraus errechnete Bodenrichtwert ist bis zu einer Fläche von maximal 800 m² gültig. Ab 800 m² sind Anpassungen vorzunehmen. Die Höhe der Anpassung richtet sich nach Anlage 36, BewG. bis zu einer Grundstücksgröße von maximal 1.500 m² (siehe Punkt 8). Die Anpassung für die über 1.500 m² hinausgehende Fläche bleibt einer Einzelbewertung vorbehalten.
- c) Bei bestehenden gewerblichen Betrieben im Außenbereich ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert für ausgewiesene gewerbliche Bauflächen ermittelt wurde, vorzunehmen.

10. Für den Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt; für forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs) beträgt der Richtwert landkreisweit 1,80 €/m².
11. Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden bei Vorliegen eines "gespaltenen" Bodenmarktes nur die Einzelwerte aus dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr herangezogen (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofes vom 08.09.1994 - IV R 16/94, BStBl II 1995, 309). Die Vorzugspreise der Gemeinden konnten bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigt werden (BFH a.a.O.).
12. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Darstellungen in der Bodenrichtwertkarte definieren kein Baurecht. Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
13. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und der Erschließung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
14. Diese Aufstellung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nur mit Erlaubnis des Landratsamtes Landshut zulässig.

Schreibweise der Bodenrichtwerte:

Beispiel:

KMH (16) 350 €/m² B k. A.

MD f 800

KMH = Gemeindekürzel

(16) = Nummer der Bodenrichtwertzone

350 €/m² = Richtwert in €/m²

B = baureifes Land

k. A. = beitragsfrei

MD = Dorfgebiet

f 800 = maximale Grundstücksgröße, bis zu der der Richtwert gilt (**siehe Ziffer 8**)