
Gutachterausschuss Landkreis

Mühldorf a. Inn

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2024



Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn Allgemeines

Impressum

| | |
|---|---|
| Herausgeber | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn |
| Geschäftsstelle | Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn Landratsamt Mühldorf a. Inn Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn Telefon: 08631/699 – 0 Telefax: 08631/699-699 E-Mail: gutachterausschuss@lra-mue.de Internet: http://www.lra-mue.de/buergerservice/themenfelder/baurecht-denkmalrecht-abgrabungsrecht-sozialwohn/gutachterausschuss.html |
| Konzeption, inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn Franziska Mayer, B. Sc. Geodäsie und Geoinformation |
| Ausgabe | zum Stichtag 01.01.2024 |
| Urheberrecht | Alle Inhalte dieser Bodenrichtwertliste, insbesondere Texte, Tabellen und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Die digitale oder analoge Vervielfältigung ist nicht gestattet. Das Verwenden von Inhalten ist nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet. |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn Allgemeines | 2 |
| Impressum | 3 |
| Inhaltsverzeichnis | 4 |
| Vorstellung Gutachterausschuss | 6 |
| Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024 | 8 |
| Übersicht – Landkreis Mühldorf a. Inn | 12 |
| Unterschriften zur Beschlussfassung | 13 |
| Bodenrichtwerte mit Bodenrichtwertzonen | 14 |
| Gemeinde Ampfing | 15 |
| Gemeinde Aschau a. Inn | 20 |
| Markt Buchbach | 23 |
| Gemeinde Egglkofen | 26 |
| Gemeinde Erharting | 29 |
| Markt Gars a. Inn | 32 |
| Markt Haag i. OB | 37 |
| Gemeinde Heldenstein | 42 |
| Gemeinde Jettenbach | 46 |
| Gemeinde Kirchdorf | 48 |
| Markt Kraiburg a. Inn | 52 |
| Gemeinde Lohkirchen | 56 |
| Gemeinde Maitenbeth | 58 |
| Gemeinde Mettenheim | 60 |
| Stadt Mühldorf a. Inn | 63 |
| Stadt Neumarkt-St. Veit | 71 |
| Gemeinde Niederbergkirchen | 78 |
| Gemeinde Niedertaufkirchen | 81 |
| Gemeinde Oberbergkirchen | 84 |
| Gemeinde Oberneukirchen | 86 |
| Gemeinde Obertaufkirchen | 88 |
| Gemeinde Polling | 92 |
| Gemeinde Rattenkirchen | 98 |
| Gemeinde Rechtmehring | 100 |

| | |
|------------------------------|-----|
| Gemeinde Reichertsheim | 102 |
| Gemeinde Schönberg | 105 |
| Gemeinde Schwindegg | 108 |
| Gemeinde Taufkirchen | 112 |
| Gemeinde Unterreit | 114 |
| Stadt Waldkraiburg | 118 |
| Gemeinde Zangberg | 124 |

Vorstellung Gutachterausschuss

Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Mühldorf a. Inn

Vorsitzender:

Weichselgartner Manfred, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Stellvertretende Vorsitzende:

Holzner Claudia, Regierungsdirektorin
Wieslhuber Bernhard, Oberregierungsrat

Landratsamt Mühldorf a. Inn:

Weigand J. Susanne, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Sachverständige (TÜV)
Mayer Franziska, B.Sc. (Univ.) Geodäsie und Geoinformation

Finanzamt Mühldorf a. Inn:

Brunnhuber Stephan, Dipl.-Ing.(FH), amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger
Donisreiter Timo, Steuerinspektor
Geidobler Andreas, Steueramtsrat

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Reschberger Ottmar, Dipl.-Ing. (Univ.), Leitender Vermessungsdirektor

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Rosenberger Dr. Susann, Landwirtschaftsoberrätin

weitere Mitglieder des Gutachterausschusses:

Baumgartner Manfred, Immobiliengutachter
Brandau Gabriele, Dipl.-Ing., Architektin, Immobilienökonomin (ebs)
Decker Ralf, Sachverständiger (TÜV)
Maierhofer Georg, Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger (TÜV)
Rank Wolfgang, Dipl.-Ing.(FH) für Vermessungswesen
Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing., Architekt

Beschlussfassung

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mühldorf a. Inn in einer Beschlusssitzung am 08.05.2024 gemäß Gutachterausschussverordnung (BayGaV) ermittelt und beschlossen.

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am Landratsamt Mühldorf a. Inn

Weigand J. Susanne,
Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin,
Sachverständige (TÜV)

Zimmer-Nr. 1.20
Tel.: 08631/699-955
Mail: susanne.weigand@LRA-mue.de

Franziska Mayer,
B. Sc. (Univ.) Geodäsie und
Geoinformation

Zimmer-Nr. 1.20
Tel.: 08631/699-943
Mail: franziska.mayer@LRA-mue.de

Marianne Zehentner

Zimmer-Nr. 1.21
Tel.: 08631/699-459
Mail: m.zehentner@LRA-mue.de

Anschrift

Landratsamt Mühldorf a. Inn
Gutachterausschuss
Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

Internet:

<http://www.lra-mue.de/buergerservice/themenfelder/baurecht-denkmalrecht-abgrabungsrecht-sozialwohn/gutachterausschuss.html>

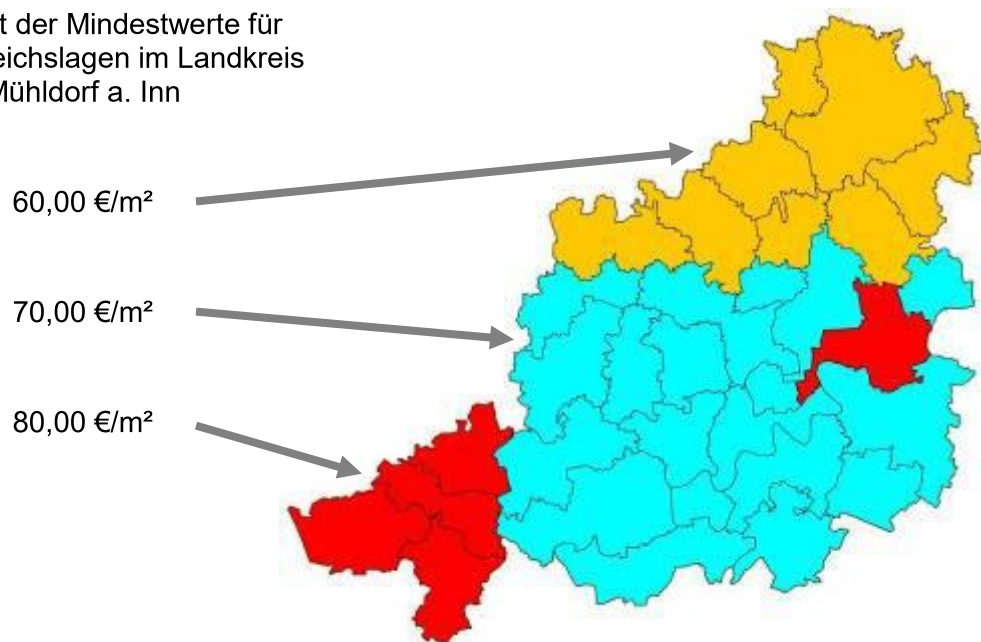
Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024

1. Gemäß § 193 Abs. 5 in Verbindung mit § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn, die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB, der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Grundlage ist die beim Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung der Jahre 2022 und 2023.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungszustände (vgl. § 3 ImmoWertV). In bebauten Gebieten sind sie mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte beinhalten die Kosten der Erschließung nach § 127 BauGB und die Kommunalabgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie ggf. die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Tatsächliche Erschließungskosten sind bei den einzelnen Gemeinden zu erfragen. Die gebildeten Bodenrichtwertzonen umfassen jeweils Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Der Übergang bei aneinandergrenzenden Bodenrichtwertzonen mit gleichem Entwicklungszustand wird in der Regel fließend sein. Der Bodenrichtwert ist nicht mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstücks gleichzusetzen.
3. Die Werte der teilweise durch die Kommunen mit unterschiedlichsten Bedingungen veräußerten Grundstücke wurden separat erfasst und nicht in die Bodenrichtwertliste aufgenommen.
4. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von den in der jeweiligen Bodenrichtwertzone gegebenen, wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, spezielle Lage, Überschwemmungsbereiche, Altlasten) bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenwert.
5. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
6. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung sowie den Baugenehmigungs- und anderen Behörden können aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und den sie beschreibenden Attributen nicht hergeleitet werden.

7. Für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich (Splittersiedlungen) und landwirtschaftliche Hofstellen beträgt der Bodenrichtwert 50 % des Richtwertes für das nächstgelegene Dorfgebiet (MD), gemischte Baufläche (M) oder vergleichbar genutzte Gebiet. Die Werte der landwirtschaftlichen Hofstellen in der betreffenden Gemeinde gelten als Mindestwert (jeweils inkl. ortsüblicher Wegeerschließung).

Bei landwirtschaftlichen Hofstellen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich kann als grobe, überschlägige Spanne gelten: ca. 60,00 €/m² – 80,00 €/m² für Hofraum, Gebäudefläche und Umgriff unter Berücksichtigung der Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung.

Übersicht der Mindestwerte für
Außenbereichslagen im Landkreis
Mühldorf a. Inn



8. Soweit keine oder keine verwertbaren Verkäufe vorlagen, wurden solche aus benachbarten Gebieten / Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmalen herangezogen.
9. Die Bodenrichtwerte gelten für die „ortsübliche“ Bebauung bzw. für eine Bebauung im Rahmen der in den Bauleitplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ). Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) kann eine entsprechende GFZ nur im Einzelfall ermittelt oder geschätzt werden. In Bereichen einer verdichteten Bebauung (Geschosswohnungsbau bzw. Nachverdichtung bei individuellem Wohnungsbau) können sich abweichende Bodenwerte ergeben. Hieraus kann jedoch kein baurechtlicher Anspruch hergeleitet werden.

10. Die ermittelten land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind durch ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Bonitäten) und Verkehrsanbindungen geprägte gebietstypische Verkaufswerte für Flächen in der freien Feldflur. Diese Werte wurden im Zusammenwirken mit dem amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes Mühldorf a. Inn ermittelt. Höherwertige landwirtschaftliche Flächen (z. B. orts- und hofnahe Flächen, Flächen mit guter verkehrlicher Anbindung oder besserer Bonität) und minderwertige landwirtschaftliche Flächen (z. B. ausgebeutete Kies- und Sandgruben, Steilhänge, Mooswiesen und Waldrandflächen) können natürlich erheblich von den ermittelten Bodenrichtwerten abweichen.

Der Wert für Forstboden versteht sich ohne aufstehendes Holz (Bestockung) und ist im Kreisgebiet einheitlich bei 3,00 €

11. Erläuterung der verwendeten Abkürzungen:

W Wohnbauflächen

M gemischte Bauflächen

MI Mischgebiet

MD Dorfgebiet

G gewerbliche Bauflächen (GE und GI)

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

LW Landwirtschaft

F Forstwirtschaft (ohne Bestockung)

mind. SG Mindestwert für Außenbereichslagen/ sonstige private Flächen bebaut, siehe Punkt 7 (bis BRW Liste 2022 mind. A)

* Der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss unter Anwendung von sachverständigem Ermessen aufgrund fehlender Verkaufsfälle fortgeschrieben.

** Der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss unter Anwendung von sachverständigem Ermessen durch Anpassung festgelegt.

Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte sind ohne vorherige Genehmigung des Gutachterausschusses nicht gestattet!

Eine allgemeine Veröffentlichung der Bodenrichtwerte im Internet (z. B. durch Gemeinden) ist ausdrücklich untersagt!

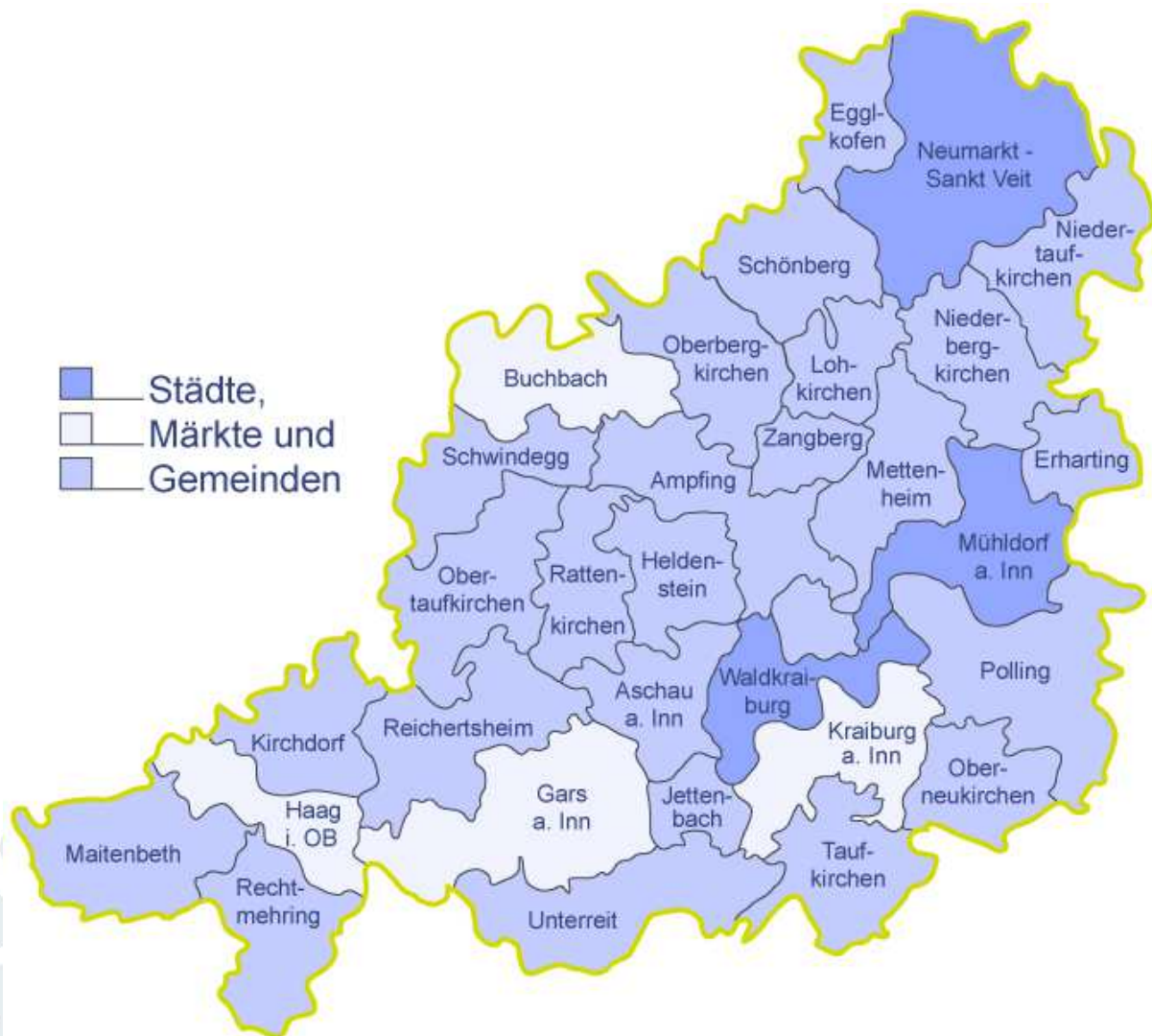
Bei Zuwiderhandlung behält sich der Gutachterausschuss Regressansprüche vor.

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind seit Anfang 2011 auch online abrufbar. Auf der Homepage des Landratsamtes Mühldorf a. Inn gelangen Sie über den Suchbegriff „Bodenrichtwert“ auf die verlinkte Seite des Gutachterausschusses. Hier können Sie zwischen zwei Auskunftsplattformen wählen:

- Mit dem „Bodenrichtwert-Viewer“ können Sie die aktuellen Bodenrichtwerte im Landkreis Mühldorf a. Inn einsehen (ein Ausdruck der Daten ist jedoch nicht möglich).
- Eine druckfähige Bodenrichtwertauskunft erhalten Sie im Internet über das kostenpflichtige Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS“ an 365 Tagen und rund um die Uhr.

Übersicht – Landkreis Mühldorf a. Inn



Unterschriften zur Beschlussfassung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seiner Sitzung vom 08.05.2024 ermittelt.



Manfred Weichselgartner
Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Vorsitzender



Susanne J. Weigand
Dipl.-Ing. (univ.), Architektin
Sachverständige (TÜV)
Geschäftsstelle



Franziska Mayer
B.Sc. (univ.) Geodäsie und Geoinformation
Geschäftsstelle



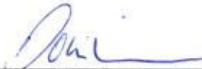
Manfred Baumgartner
Immobilien Gutachter
Beisitzer



Gabriele Brandau
Dipl.-Ing. Architektin, Immobilienökonomin (ebs)
Beisitzerin



Stephan Brunnhuber
Dipl.-Ing. (FH)
amtlicher landwirtschaftlicher Sachverständiger
Beisitzer



Timo Donisreiter
Steuerinspektor
Beisitzer



Georg Maierhofer
Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger (TÜV)
Beisitzer



Wolfgang Rank
Dipl.-Ing. (FH) für Vermessungswesen
Beisitzer



Josef Reichensperner
Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Beisitzer



Ottmar Reschberger
Dipl.-Ing. (univ.), Leitender Vermessungsdirektor
Beisitzer



Dr. Susann Rosenberger
Landwirtschaftsoberrätin
Beisitzerin

Bodenrichtwerte mit Bodenrichtwertzonen

Stadt Mühldorf a. Inn

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Sitzung vom 08.05.2024 folgende Bodenrichtwerte für baureife, landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Grundstücke zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt. Die Bodenrichtwerte sind erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.



| Nr. | Richtwertzone | BRW in €/m ² | Wertbeeinflussende Merkmale |
|--------------|---|-------------------------|-----------------------------|
| 15001 | Altmühldorf | 575,00 | W |
| 15005 | Eichfeld | 565,00 | W |
| 15007 | Ehring (siehe auch Zone 22002 Bereich Polling) | 510,00 | W |
| 15008 | Hölzling | 330,00 | M ** |
| 15034 | Hölzling | 380,00 | W ** |
| 15009 | Lände / Randbereich Altstadt | 750,00 | W |
| 15010 | Mößling | 440,00 | W |
| 15011 | Mößling | 410,00 | M ** |
| 15013 | Mühldorf a. Inn / Ahamer Straße | 580,00 | W ** |
| 15014 | Mühldorf a. Inn / östl. Eichkapellenstraße | 640,00 | W |
| 15037 | Mühldorf a. Inn / westl. Eichkapellenstraße | 640,00 | W ** |
| 15035 | Mühldorf a. Inn / Münchener Straße | 600,00 | MI ** |
| 15015 | Mühldorf a. Inn | 190,00 | GE |
| 15017 | Mühldorf a. Inn / westlich Bahnhof | 190,00 | GE ** |
| 15019 | Mühldorf-Mitte | 720,00 | M ** |

| Nr. | Richtwertzone | BRW in €/m ² | Wertbeeinflussende Merkmale |
|--------------|---|-------------------------|-----------------------------|
| 15020 | Mühldorf-Mitte / Stadtplatz, Münchener Tor und Altöttinger Tor | 900,00 | MI ** |
| 15023 | Mühldorf-Mitte / Stadtberg und Katharinenplatz bis Innstraße | 530,00 | MI ** |
| 15024 | Mühldorf-Mitte / Seitengassen zum Stadtplatz bis Berliner Straße | 550,00 | MI ** |
| 15036 | Mühldorf-Mitte / zwischen Friedhofsstr. und östlich Krankenhaus - Stadtwall | 620,00 | W ** |
| 15025 | Mühldorf-Nord | 560,00 | W |
| 15027 | Mühldorf-Süd / Lohmühle | 575,00 | W |
| 15038 | Mühldorf-Süd | 190,00 | GE ** |
| 15028 | Thal | 465,00 | W |
| 15029 | Töginger Straße / südlich der Bahnlinie | 640,00 | W |
| 15031 | Wegscheid | 520,00 | MI ** |
| 15039 | Innauenstraße | 530,00 | W ** |
| 22017 | Unterflossing / Hammer | 240,00 | MD ** |
| 15990 | Mühldorf a. Inn Außenbereichslagen | 80,00 | mind. SG * |
| 15991 | Mühldorf a. Inn Landwirtschaft | 20,00 | LW |
| 15992 | Mühldorf a. Inn Forst | 3,00 | F |

Mühldorf a. Inn, den 08.05.2024





15025
560 W

15015
190 GE

15017
190 GE

15035
600 MI

15019
720 M

15023
530 MI

15020
900 MI

15024
550 MI

15009
750 W

Erstellt am: 05.06.2024
Maßstab 1:10000





15011
410 M

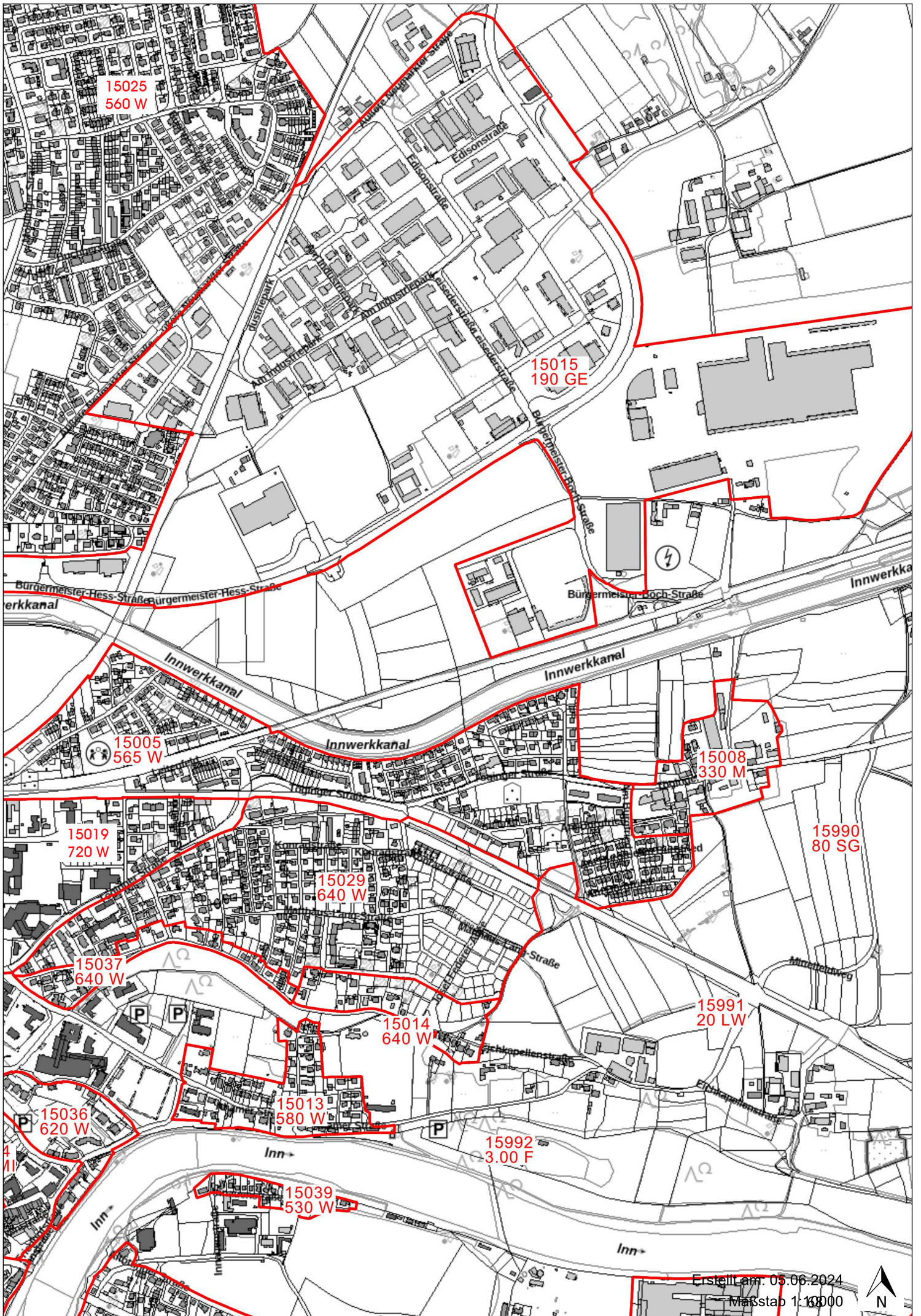
15010
440 W

15025
560 W

15015
190 GE

15015
190 GE

15005
565 W



15025
560 W

15015
190 GE

15005
565 W

15008
330 M

15019
720 W

15990
80 SG

15029
640 W

15037
640 W

15991
20 LW

15014
640 W

15036
620 W

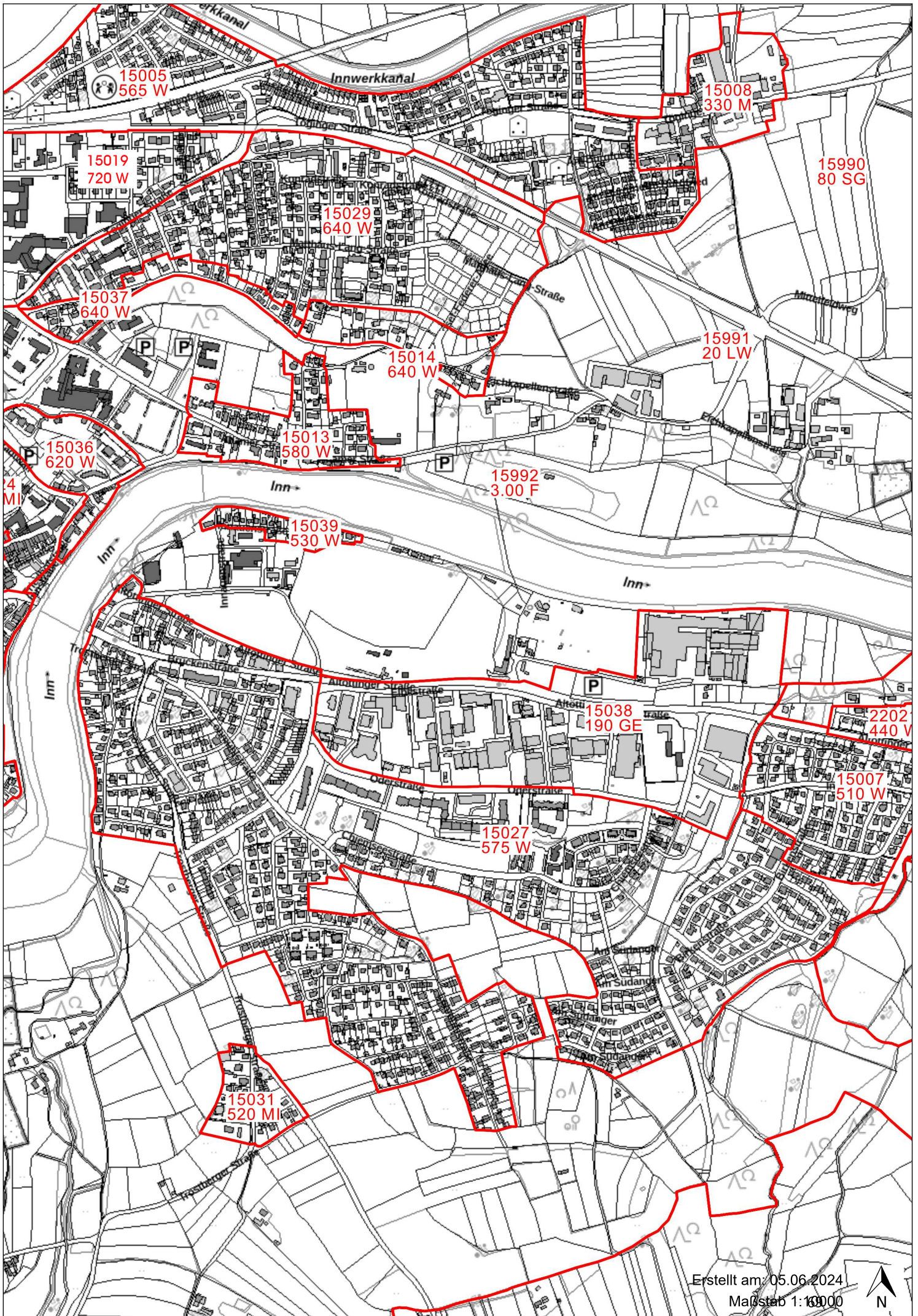
15013
580 W

15992
3.00 F

15039
530 W

Erstellt am: 05.06.2024
Maßstab 1:10000





Erstellt am: 05.06.2024
Maßstab 1:10000



