
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>

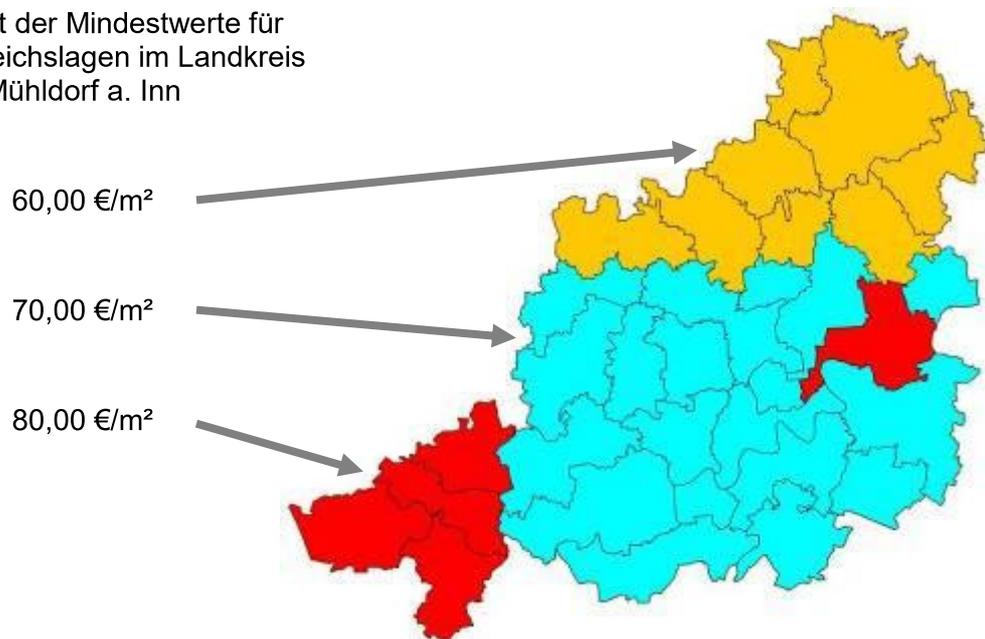
Erläuterung der Bodenrichtwerte 2024

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!

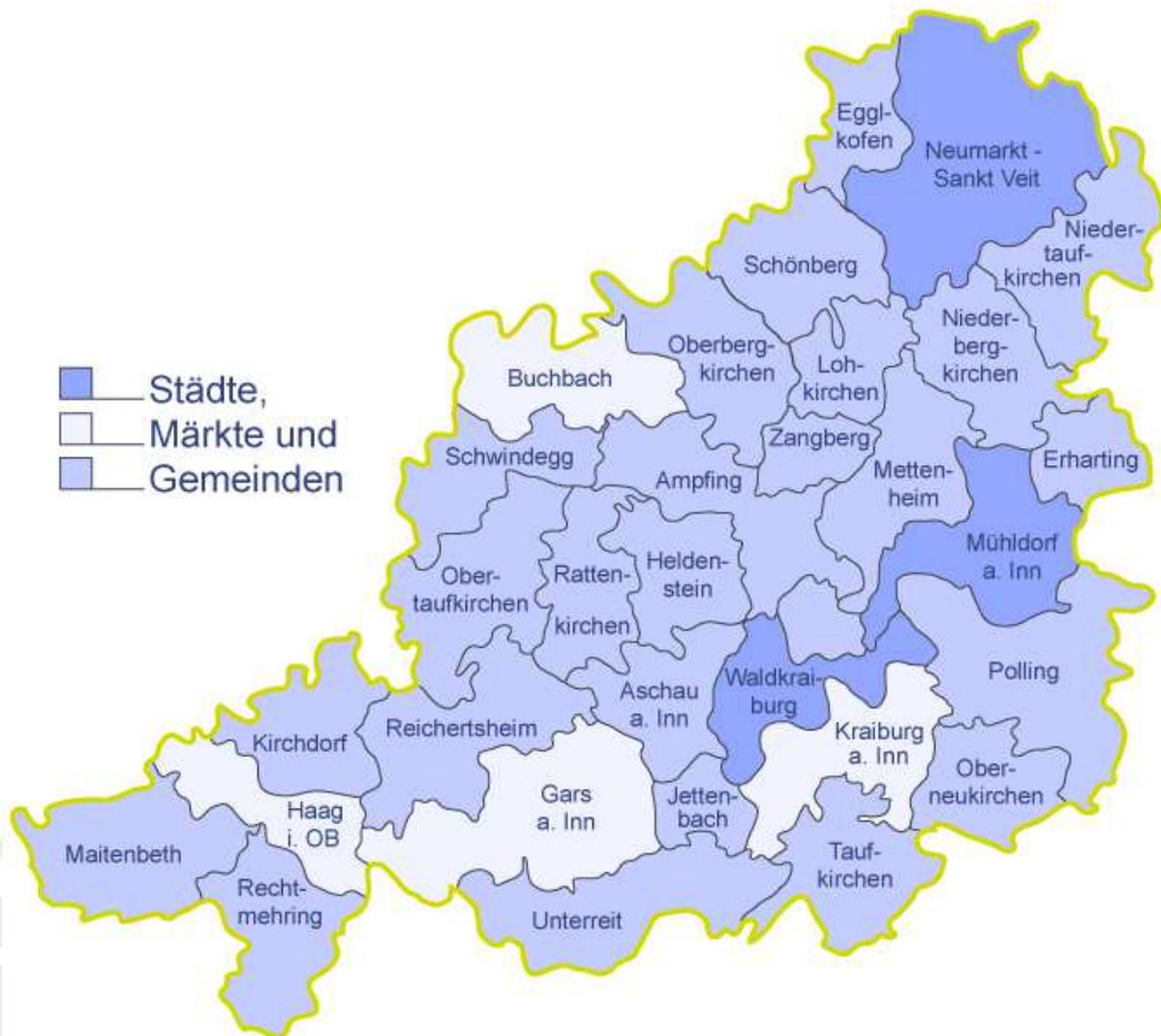
Bei Zuwiderhandlung behält sich der Gutachterausschuss Regressansprüche vor.

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



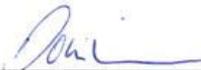
Manfred Baumgartner
Immobilien Gutachter
Beisitzer



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

15005
565 W

15008
330 M

15019
720 W

15029
640 W

15990
80 SG

15037
640 W

15014
640 W

15991
20 LW

15036
620 W

15013
580 W

15992
3.00 F

15039
530 W

Erstellt am: 05.06.2024
Maßstab 1:10000





