

Erläuterungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 12 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung (BayGaV) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zum Stichtag **01.01.2026** ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert nach § 196 Abs. 1 BauGB und § 13 ImmoWertV ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines fiktiven und unbebauten Bodenrichtwertgrundstücks, für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen. 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. Innerhalb einer Bodenrichtwertzone betragen lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken nicht mehr als 30 %. 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) gleichzusetzen.
4. Bodenrichtwerte werden für baureifes Land ermittelt und beziehen sich auf erschließungsbeitrags- und abgabenfreies Land nach BauGB und KAG (§ 16 Abs. 5 ImmoWertV). Die Kostenerstattung für ökologische Ausgleichsflächen ist ebenfalls berücksichtigt. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV).
5. Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. In die Auswertung einbezogen wurden Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025.
In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden. Außerdem können deduktive oder andere geeignete Verfahren angewendet werden (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).
6. Es wurden Bodenrichtwerte ermittelt für:
 - Baureifes Land im Sinne § 3 Abs. 4 ImmoWertV
 - Ackerland
 - Forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs)

7. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau und gelten auch für die in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen in geringerem Umfang enthaltenen Mischnutzungen insbesondere in ländlich strukturierten Gebieten.
Ein signifikanter Werteinfluss durch das Maß der Nutzung konnte nicht nachgewiesen werden, auf die Angabe einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) wird daher verzichtet.
8. Für den Geschosswohnungsbau war aufgrund der eingeschränkten Datenmenge keine Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich. Im Einzelfall sollte eine sachverständige Würdigung vorgenommen werden, auch im Hinblick auf einen möglichen Einfluss der WGfZ. Bei den Bodenrichtwerten für Mischnutzungen in zentralen Bereichen empfiehlt sich ebenfalls eine individuelle und sachverständige Betrachtung.
9. Für Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaubare Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB (außer in Gebieten, in denen Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassen wurden), Gemeinbedarfsflächen sowie sonstige Flächen (Verkehrsflächen, Freizeitgrundstücken, öffentlichen Grünanlagen etc.) konnten aufgrund der geringen Anzahl von Daten sowie des eingeschränkten und/oder sehr individuellen Marktgeschehens keine Bodenrichtwerte ermittelt werden. Hier ist i. d. R. eine Einzelbewertung erforderlich.
10. Aufgrund der sehr spezifischen und unterschiedlichen Nutzungen besteht für Sondergebiete (§ 10 BauNVO) keine verwertbare Datenbasis für eine Bodenrichtwertermittlung. Für sonstige Sondergebiete (z. B. Einzelhandel, § 11 BauNVO) wird eine individuelle Würdigung im Einzelfall empfohlen.
11. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes, wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, Art und Maß der Nutzung, Verkehrslärm oder andere Immissionen, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken häufig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung.
Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- und Abschläge erforderlich sein. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte nur einen begrenzten Aussagewert über den Verkehrswert eines Grundstückes im Einzelfall haben. Insbesondere im Bereich der Innenstadt- und Hauptgeschäftslagen können bereits geringfügige Unterschiede der Lagequalität und Grundstückstiefe zu veränderten Ertrags Ergebnissen und entsprechenden Wertunterschieden führen.
12. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken wurde der Bodenrichtwert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
13. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Darstellungen der Bodenrichtwertzonen definieren kein Baurecht. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und der Erschließung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
14. Die Förderung von Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln o. ä. ist mit ihren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Richtwertermittlung nicht erfasst.

15. Für den Landkreis Freising wurde je Gemeinde- bzw. Stadtgebiet ein Bodenrichtwert für Ackerland ermittelt. Grundlage hierfür sind Kaufpreise von landwirtschaftlich genutzten Flächen ab einer Größe von 1.000 m².
16. Für Grünland konnte aufgrund unzureichender Daten kein eigener Bodenrichtwert gebildet werden. Zur Orientierung wurden die verfügbaren Grünlandkaufpreise von Verkäufen ab 1.000 m² in Relation zu den Bodenrichtwerten für Ackerland gesetzt. Daraus ergibt sich für Grünland eine Spanne von 60–95 % vom jeweiligen Bodenrichtwert für Ackerland. Der Mittelwert liegt bei rund 75 %. Diese Angaben dienen ausschließlich zur Orientierung und stellen keine Bodenrichtwerte dar.
17. Erstmalig zum Stichtag 01.01.2026 konnte für den gesamten Landkreis ein Bodenrichtwert für Forst ab 2.500 m² ermittelt werden. Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV rein auf den Bodenwert ohne Bestockung.
18. Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Eine Nutzung in Form von Umarbeitung, Vervielfältigung, Digitalisierung, Weitergabe, Veröffentlichung, Präsentation im Internet oder auf sonstiger Weise, ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Freising zulässig.

Legende zu den Bodenrichtwerten

Art der Nutzung / Ergänzung zur Art der Nutzung	Definition
A	Acker
ASB	Außenbereich
B	baureifes Land
F	forstwirtschaftliche Flächen
G	gewerbliche Baufläche
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
M	gemischte Baufläche
W	Wohnbaufläche
WB	besonderes Wohngebiet

Freising, 09.06.2026

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Freising

Landratsamt Freising, Gutachterausschuss
Landshuter Straße 31
85356 Freising
Tel.: 08161/600 – 34400
Email: gutachterausschuss@kreis-fs.de