

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim

Bodenrichtwerte zum 01.01.2026

Erläuterungen und ergänzende Angaben

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Bestimmungen

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) alle 2 Jahre ermittelt. Maßgeblich für die Ermittlung der aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 war die Auswertung der bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der bundeseinheitlichen gesetzlichen Vorgaben einschließlich der §§13 bis 17 ImmoWertV 2021 mit Anlage 5.

2. Begriffsdefinition

Der **Bodenrichtwert** (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (**Bodenrichtwertzone**), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der zulässigen Nutzung, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit den dargestellten Merkmalen (**Bodenrichtwertgrundstück**).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Bodenrichtwerte werden flächendeckend ermittelt und sind für Bauflächen erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

3. Anmerkungen zur Bodenrichtwertermittlung

Grundlage sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2024 und 2025.

In die Ableitung der Bodenrichtwerte fließen sowohl die Auswertungen der Kaufpreissammlung als auch die allgemeinen Entwicklungen am Grundstücksmarkt im Landkreis Rosenheim ein – wie unter anderem der Rückgang des hohen Preisniveaus bei gleichzeitig kleiner werdenden Grundstücksflächen der veräußerten unbebauten Grundstücke. Es wurden auch überregionale Marktbeobachtungen berücksichtigt, wie die allgemeinen Tendenzen am Immobilienmarkt durch den Wendepunkt der Preisentwicklung ab ca. Mitte 2022 aufgrund der vielschichtigen Krisensituation (u. a. Leitzinsänderungen, Anstieg der Inflationsrate, steigende Energiepreise und Materialkosten).

In Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr wurden Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation herangezogen (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte bleiben die Kaufpreise für sogenanntes „Einheimischenbauland“ und Verkäufe, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, beispielsweise Verwandtschaftsverkäufe, außer Betracht.

4. Darstellung

Die zonalen Bodenrichtwerte werden in digitaler Form erfasst und ausschließlich kartografisch in der **Bodenrichtwertkarte** für den Bereich des Landkreises dargestellt.

5. Hinweis zur Verkehrswertermittlung

Individuelle Besonderheiten eines Grundstücks, die zu Abweichungen vom Bodenrichtwert führen können (atypische Bebauung oder Nutzungsart, abweichendes Nutzungsmaß, Form, Größe, Bodenbeschaffenheit, abweichender Erschließungszustand, Denkmalschutz, Immissionen, Altlasten, unverbaubarer See- oder Bergblick, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für rechtliche Grundstücksmerkmale wie Dienstbarkeiten. Im Bereich der Zonenübergänge muss in der Einzelbetrachtung mit Abweichungen vom Richtwert gerechnet werden.

B. Bodenrichtwerte für Bauflächen

1. Baureifes Land

- Die Richtwerte für **baureifes Land** (Bauland) gelten für **erschließungsbeitragsfreie (ebf)** fiktiv unbebaute Grundstücke und beinhalten die Kosten der Erschließung nach dem §127 BauGB und die Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Die genaue Höhe des Erschließungskostenanteils kann ggf. bei der jeweiligen Kommune erfragt werden.

- Als **Art der Nutzung** sind für die Bodenrichtwerte angegeben:

W	Wohnbaufläche
M	gemischte Baufläche
G	gewerbliche Baufläche

Hinweise:

M-Werte werden nur noch für **Stadt- und Ortskerne** mit einer gewissen Zentrumsfunktion bzw. Geschäftslage festgesetzt. Diese Werte gelten sowohl für gemischt genutzte Bauflächen (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser) wie für reine (i. d. R. stärker verkehrsbelastete) Wohnnutzungen oder auch rein gewerblich genutzte Grundstücke (z. B. Ärztehäuser, Hotels etc.).

Für sonstige festgesetzte bzw. realisierte **Mischgebiete mit Gemengelage reiner Wohn- und Gewerbenutzungen oder auch gemischt genutzten Grundstücken** werden die M-Werte jeweils durch die Angabe eines Wertes für Wohnbauland (**W**) und eines zusätzlichen Wertes für Gewerbe (**G**) ersetzt.

G-Werte beziehen sich im Regelfall auf klassische/einfache Gewerbenutzungen (Produktion, Handwerk etc.). Richtwerte für höherwertige Gewerbestandorte (Büro- und Verwaltungsnutzungen, Handel, Gastronomie, sonstige Dienstleistungen etc.) werden in der Bemerkung zur jeweiligen Zone als „**höherwertiges Gewerbe**“ (**hG**) gekennzeichnet.

Bodenrichtwerte für **Sondergebietsflächen** (z. B. Kliniken, Sportgelände) und sonstige öffentliche Nutzungen, wie u.a. Gemeinbedarfsflächen, Friedhöfe, Verkehrsflächen, konnten aufgrund fehlender aktueller Kaufpreise nicht abgeleitet werden. Für Sondergebiete und die sonstigen öffentlich genutzten Flächen sind regelmäßig einzelfallbezogene Verkehrswertermittlungen erforderlich.

➤ **Maß der baulichen Nutzung**

Die Angaben sind Merkmale der vorhandenen Bebauung in der Bodenrichtwertzone und werden nachrichtlich angegeben.

Anzahl der Vollgeschosse:

Für den **Individuellen Wohnungsbau** in den überwiegend nicht städtisch geprägten Landkreismunicipalitäten ist von einer grundsätzlich zulässigen zweigeschossigen Bauweise (Vollgeschosse) auszugehen.

Für Bodenrichtwertzonen in Innerortslagen mit höherer Baudichte besteht ein drei- oder viergeschossiges Baurecht.

Wertrelevante Geschossflächenzahl:

Lediglich für die hochverdichtete Altstadtbebauung von Wasserburg a. Inn ist für den Bodenrichtwert eine lagetypische wertrelevante **Geschossflächenzahl (WGFZ)** angegeben. Ansonsten wurde wegen fehlender Datengrundlage auf eine entsprechende Angabe verzichtet. Hierzu wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „Anpassung der Bodenrichtwerte / Maß der baulichen Nutzung“ verwiesen).

Die Bodenrichtwerte für **Gewerbebauflächen** wurden ohne Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgelegt und beziehen sich auf das jeweils örtlich vorhandene Baurecht.

➤ **Anpassung der Bodenrichtwerte**

Art der baulichen Nutzung:

Der Wert für gemischt genutzte Grundstücke mit einem relevanten Gewerbeanteil ist bei fehlenden M-Werten über die Gewichtung aus dem Richtwert für Wohnnutzung (**W**) und dem Richtwert für Gewerbenutzung (**G**) abzuleiten. Maßstab können hier klar zuordbare Grundstücksteile oder die oberirdischen Wohn-/Nutzflächenanteile sein.

Bei fehlenden Gewerbeanteilen können i. d. R. die Richtwerte der nächstgelegenen Gewerbezone herangezogen werden.

Ist der Gewerbeanteil eines Grundstücks überwiegend als höherwertiges Gewerbe („**hG**“) ausgeprägt (Beispiel: Wohn- und Geschäftshaus), ist für den gewerblichen Teil ein entsprechender „**hG**“-Wert in Ansatz zu bringen.

Maß der baulichen Nutzung:

Bezüglich des Nutzungsmaßes und entsprechender Umrechnungsfaktoren war bisher weder eine ausreichende Auswertung der Kaufpreise noch die erforderliche Umrechnung auf eine Nutzungskennzahl der Richtwertzone möglich.

Die Darstellung der gebietstypischen Geschossanzahl und der WGFZ erfolgt deshalb nur nachrichtlich.

Landkreistypische Umrechnungsfaktoren können bei abweichender WGFZ oder Geschossanzahl vom Gutachterausschuss aktuell nicht angeboten werden. **Die Anpassung ist daher individuell zu ermitteln.**

Grundstücksgröße:

Für die Bodenrichtwertzonen wird auf die Angabe der lagetypischen Grundstücksgröße verzichtet.

Bei Wohngrundstücken mit einer Fläche von ca. 400 m² bis 500 m², sowie bei größeren teilbaren Grundstücken besteht in der Regel kein Anpassungsbedarf in Bezug auf den Bodenrichtwert.

Für Grundstücke, die erheblich von der üblichen Grundstücksgröße in der Richtwertzone abweichen, können Anpassungen notwendig sein. Als Orientierungsgröße wird beispielhaft ein Maximalzuschlag von bis zu 25 % für sehr kleine Grundstücke im Größenbereich von ca. 200 m² genannt.

Ist ein einzelnes Wohngrundstück übergroß und eine lagetypische Nutzbarkeit nicht gegeben, kann im Einzelfall ein Wertansatz für Gartenlandanteile nach sachverständigem Ermessen ermittelt werden.

In exklusiveren Lagen ist regelmäßig von einem größeren Baulandumgriff auszugehen.

Immissionsbelastungen:

Starke Immissionsbelastungen, z. B. für Bereiche entlang von überörtlichen Verkehrswegen und Durchgangsstraßen, können wertmindernd berücksichtigt werden.

Die angemessene Höhe des Abschlags kann grundsätzlich nur im Rahmen einer gutachterlichen, individuellen Einschätzung ermittelt werden.

Als Richtschnur kann beispielsweise für die erste Bauzeile an einer stark befahrenen Straße ein Abschlag von ca. 25 % als Anhaltspunkt angenommen werden. In direkter Nachbarschaft zu „Güterzug-belasteten“ Haupttrassen der Bahn oder Autobahnen (ohne aktiven Lärmschutz) kann die Wertminderung in Einzelfällen auch darüber hinausgehen.

Grundsätzlich ist dabei immer die Abweichung von der gebietstypischen Situation in der Richtwertzone (Mehrzahl der Grundstücke) maßgeblich. Beispielsweise sind in den häufig insgesamt verkehrsbelasteten Mischgebietszonen in Ortskernbereichen keine oder nur geringe Abschläge angebracht.

Seeufergrundstücke mit zulässiger Bebauung am Chiemsee und Simssee

Für den Bereich der Seeufergrundstücke am Chiemsee und am Simssee werden, wenn in der Bemerkung zur Bodenrichtwertzone nichts Abweichendes geregelt ist, folgende Orientierungsansätze empfohlen:

Seeufergrundstücke (unmittelbar an Wasser- oder Verlandungsfläche angrenzend mit ungehinderten direkten Seezugang):
mindestens 2,5-facher Bodenrichtwert.

Seeufernahe Grundstücke in „erster Reihe“ (mit unbebauten Trenngrundstück(en) wie z. B. einem öffentl. Uferweg) **mit privatem Seezugang** (Eigentum/ Teileigentum) oder privatrechtliche Nutzungsgestattung)
mindestens 2-facher Bodenrichtwert.

Seeufernahe Grundstücke in „erster Reihe“ ohne privatem Seezugang:
mindestens 1,5-facher Bodenrichtwert.

Hinweis zur Fraueninsel: Anpassungen sind hier grundsätzlich individuell zu beurteilen.

Bauflächen im Außenbereich (ASB-übriges Gemeindegebiet)

Die Bodenrichtwerte für das „übrige Gemeindegebiet“ gelten für überwiegend wohngenutzte Baugrundstücke im Außenbereich. Die Richtwerte beziehen sich auf durchschnittliche, d. h. weder positiv noch negativ besonders exponierte Lagen. Beispielsweise kann bei einem Grundstück mit Seeblick der Verkehrswert deutlich vom Bodenrichtwert abweichen. Auf den vorhergehenden Absatz „Seeufergrundstücke“ wird zudem ausdrücklich verwiesen.

Für Grundstücke mit unmittelbarem räumlichem Bezug (bis ca. 500 m) zur nächsten Ortslage ist der Bodenrichtwert dieser Zone heranzuziehen und ggf. sachverständig anzupassen (Zu- oder Abschläge von dem dortigen Bodenrichtwert wegen Erschließungszustand, zulässiger Nutzung, Flächengrößen etc.).

2. Rohbauland und Bauerwartungsland

Für Rohbaulandflächen und Bauerwartungsland war im Landkreis Rosenheim kein auswertbarer Grundstücksmarkt vorhanden, so dass hierfür keine Bodenrichtwerte ermittelt werden konnten. Der Bodenwert ist im Einzelfall sachverständig und vorrangig mit deduktiver Wertermittlungsmethode festzustellen.

C. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1. Landwirtschaftsflächen

Die landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte im Landkreis Rosenheim sind gebietstypische Werte für Grünland- und Ackerflächen in der freien Feldlage.

Sie sind gekennzeichnet durch ortsübliche mittlere Bodenverhältnisse (Angabe der durchschnittlichen Ertragsmesszahl (EMZ), welche sich als Produkt aus einer Fläche (Ar) und der Wertzahl (Acker- bzw. Grünlandzahl) errechnet) und Größe (i. d. R. nicht unter 1.500 m²), Lagemerkmale (Geländeneigung, Flächenzuschnitt, usw.) sowie ortsübliche Straßen- und Wegenbindungen. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zu Ortsrandlagen, landwirtschaftlichen Hofstellen oder anderen begünstigenden Lagemerkmalen.

2. Siedlungsnah landwirtschaftliche Flächen (ohne Bauerwartung)

Für Flächen direkt am Ortsrand oder in unmittelbarer Ortsrandnähe:

1,5 - 5-facher Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen

3. Geringwertige Landwirtschaftsflächen (Anpassung)

Für Flächen mit auffallend schlechteren Grundstücksmerkmalen (Hanglage, mindere Bodenqualität, Nässe, ungünstiger Flächenzuschnitt, Waldschatten, usw.), die trotzdem für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind:

Abschlag von bis zu 60 % vom landwirtschaftlichen Bodenrichtwert

4. Forstflächen ohne Bestockung (Landkreis)

2,50 - 6,00 €/m²

5. Bergwaldflächen ohne Bestockung (Landkreis)

0,50 - 3,00 €/m²

6. Geringstwertige Flächen

Für Flächen die i. d. R. nicht mehr für herkömmliche land- und forstwirtschaftliche Nutzungen geeignet sind (Unland, Geringstland, Almflächen, Moor, Feuchtflächen, Filzenwald, Streuwiesen, usw.):

2,00 - 5,50 €/m²

(Nachrichtlich: Kauffälle i. M. rd. 3,75 €)

Hinweis:

Die unter Ziffer 2 bis 6 angeführten Anpassungen und Werte sind nicht in der Karte dargestellt und als Orientierungsgrößen zu verstehen. Bei der Kaufpreisbildung kann es regelmäßig u. a. auf Grund der jeweiligen individuellen Grundstückssituation zu deutlichen Abweichungen kommen.

Anhaltswerte für sonstige Flächen (keine Bodenrichtwerte)

1. Gartenland - kleine private Grünflächen und Kleingartenflächen

Innenbereich oder an den Innenbereich angrenzend, ohne selbständige Bebaubarkeit oder Einfluss auf das vorhandene Baurecht (Wert ansonsten abhängig vom jeweils gültigen Bodenrichtwert für Bauflächen, Zuschnitt und von der Größe)

Im Regelfall ca. 30% des ermittelten Bodenwerts der Baulandfläche

2. Freizeitgrundstücke

Privat genutzte Flächen im Außenbereich (ohne bauplanungsrechtliche Festsetzung, ohne exponierte Lagen wie Seeufer, Almhütte, etc.)

30,00 - 70,00 €/m²

D. Ermittlung und Beschlussfassung der Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Abs. 1 bis 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim die in der Bodenrichtwertkarte und in den Erläuterungen angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) bzw. den Vorgaben der Finanzverwaltung zum Stichtag 01.01.2026 (Hauptfeststellungszeitpunkt) ermittelt.

Die Bodenrichtwerte wurden mit dem heutigen Tag gemäß §§ 192ff. Baugesetzbuch (BauGB) und § 6 Abs. 3 u. 5 i. V. m. § 12 BayGaV beschlossen.

Rosenheim, den 06.05.2026

gez.

Catrin Gärtner
Vorsitzende des Gutachterausschusses

Abschließende Hinweise:

Ansprüche gegenüber dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle, den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen in den Lageplänen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Darstellungen in der Bodenrichtwertkarte definieren kein Baurecht. Die Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung.

Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbank nach § 87 a ff Urheberrechtsgesetz (UrhG), vorbehaltlich gesetzlicher Änderungen.

Die Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarten - auch auszugsweise - sind nur mit Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Die nächste Bodenrichtwertermittlung erfolgt entsprechend § 12 BayGaV zum Stichtag 01.01.2028.

*Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim
- Geschäftsstelle -*

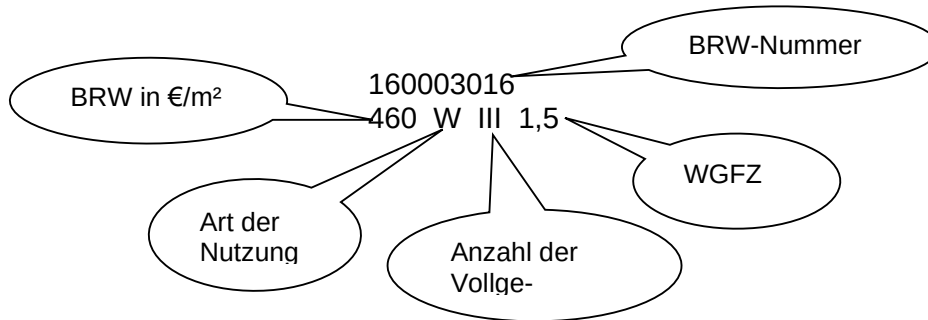
Anlage

Erläuterung zur Darstellung in der Bodenrichtwertkarte

Bauflächen:

W	=	Wohnbaufläche
M	=	gemischte Baufläche
G	=	gewerbliche Baufläche
III	=	Anzahl der Vollgeschosse
WGFZ	=	Wertrelevante GFZ

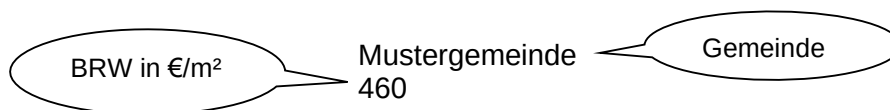
Beispiel (schematische Darstellung):



Wohnbaufläche im Außenbereich -ASB- (übriges Gemeindegebiet):

(1 Richtwert für jede Gemeinde – Darstellung in separatem Kartenblatt (Gesamtlandkreis))

Beispiel:

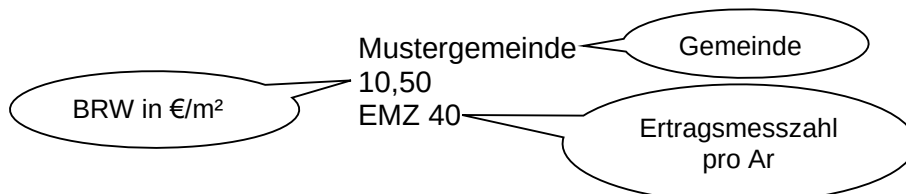


Flächen für Land- und Forstwirtschaft:

(1 Richtwert für jede Gemeinde – Darstellung in separatem Kartenblatt (Gesamtlandkreis))

EMZ: = Ertragsmesszahl pro Ar (entspricht hier der Grünland-bzw. Ackerzahl)

Beispiel:



Sonstige Flächen:

SN:	=	Private und öffentliche Seezugangsflächen
KGA:	=	Kleingartenfläche

Beispiel für KGA:

