

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Landkreises Berchtesgadener Land 01.01.2026

1. ALLGEMEINES / DEFINITIONEN

1.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuches - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, hinreichend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen (ImmoWertV, Abschnitt 2). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen und Grundstücke, für die kein Marktgeschehen vorliegt.

Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

1.2 Bodenrichtwerte und Bauplanungsrecht

Bodenrichtwerte haben nach § 193 Abs. 3 BauGB keine bindende Wirkung. Mit der Darstellung eines Grundstücks innerhalb eines Bodenrichtwertquartieres wird insbesondere keine bauplanungsrechtliche Aussage (z.B. über die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich) getroffen. Diese obliegt der zuständigen Gemeinde bzw. im Rahmen eines förmlichen Genehmigungsverfahrens der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Ansprüche, zum Beispiel gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden, können daher weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

1.3 Erschließungsbeiträge, Abgaben nach Kommunalabgabengesetz

Die Bodenrichtwerte sind seit dem Stichtag 31.12.2018 für den Landkreis Berchtesgadener Land erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei ermittelt worden.

Der tatsächliche Erschließungszustand und die Höhe der Erschließungskosten können bei der jeweiligen Gemeinde erfragt werden.

1.4 Grundlagen

Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2026 sind die Daten der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung der Jahre 2024 und 2025. Die herangezogenen Kauffälle sind gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) an eine durchschnittliche Lage angepasst.

Soweit aktuelle Kaufpreise für das Gebiet fehlen, werden Werte aus ähnlichen Gebieten in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit vergleichbaren Lagemerkmale oder ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenwertes herangezogen und an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes angepasst (qualifizierter Lagevergleich).

1.5 Anpassungen

Unterschiede des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche Belastungen, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, können Abweichungen des tatsächlichen Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken und sind entsprechend anzupassen.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein kostenpflichtiges Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

1.6 Unterschiedliche Werte für eine Lage

Für einzelne Lagen im Landkreis liegen deckungsgleich verschiedene Bodenrichtwertdefinitionen für unterschiedliche Arten der Nutzung vor. Für das individuelle Grundstück ist je nach seinen Eigenschaften der zutreffende Bodenrichtwert zu wählen und ggf. gemäß 1.5 anzupassen.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen wurden ohne Angabe einer WGFZ festgelegt.

1.7 Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte

Für die Festsetzung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden alle Grundstücke ab einer Größe von 1.000 m² verwendet, da kleinere Flächen meist nicht zur erwerbsmäßigen Bestellung gedacht sind. Landwirtschaftliche Flächen können Grünland- bzw. Ackerflächen sein. Außergewöhnliche Verkäufe sowie Tauschgeschäfte blieben unberücksichtigt.

Für die Gemeinden Anger, Ainring, Bad Reichenhall, Bayerisch Gmain, Freilassing, Laufen, Piding, Saaldorf-Surheim und Teisendorf beträgt er **13,00 €/m²**.

Für die Gemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen, Marktschellenberg, Ramsau, Schneizlreuth und Schönau am Königssee beträgt er **7,00 €/m²**.

Für die Festsetzung der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte wurden alle Grundstücke ab einer Größe von

3.000 m² verwendet, da kleinere Flächen meist nicht zur erwerbsmäßigen Bestellung der Waldflächen gedacht sind.

Außergewöhnliche Verkäufe, wie z. B. Verwandtschaft, Preise unter 1 € und Preise über 10 € blieben unberücksichtigt.

Der forstwirtschaftliche Richtwert beträgt für alle Gemeinden **5,00 €/m²**.

Außergewöhnliche Verkäufe, wie z. B. Verwandtschaft, Preise unter 1 € und Preise über 10 € blieben unberücksichtigt.

Hiervon ausgenommen sind:

- Auwald: **2,50 €/m²**
- Bergwald, Schutzwald oder Wald mit Schutzfunktion: **0,50 €/m²**

1.8 Rohbauland und Bauerwartungsland

Für Rohbauland und Bauerwartungsland gab es im Landkreis Berchtesgadener Land keinen auswertbaren Grundstücksmarkt, weshalb hier kein Bodenrichtwert festgelegt werden konnte.

1.9 Wohnbauflächen im Außenbereich

Die nachstehende Tabelle stellt Orientierungswerte für den Bodenwert bebauter Außenbereichsflächen („faktisches Bauland“) pro Gemeinde dar. Diese Werte wurden aus allen Bodenrichtwertzonen für Wohnbauflächen einer Gemeinde (bis zu einer GFZ von einschl. 0,5) ermittelt, wobei die Außenbereichslage durch einen Abschlag berücksichtigt wurde.

Alle Bodenrichtwertzonen wurden auf eine GFZ von 0,5 angepasst, aus diesen Werten wurde der Mittelwert gebildet. Hiervon wurde aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkungen des Außenbereichs ein Abschlag von 20 % vorgenommen.

Für das individuelle Grundstück ist der Wert je nach seinen Eigenschaften gemäß 1.5 anzupassen. Der Wert kann alternativ durch Anpassung von Werten aus angrenzenden Bodenrichtwertzonen ermittelt werden.

Gemeinde	Orientierungswert für bebaute Außenbereichs-flächen zum 01.01.2026 [€/m ² , erschließungsbeitragsfrei und kostenerstattungsbeitragsfrei]*	GFZ
Ainring	400,00	0,35
Anger	320,00	0,35
Bad Reichenhall	470,00	0,35
Bayerisch Gmain	620,00	0,35
Berchtesgaden	440,00	0,35
Bischofswiesen	370,00	0,35
Freilassing	460,00	0,35
Laufen	300,00	0,35
Marktschellenberg	230,00	0,35
Piding	360,00	0,35
Ramsau	240,00	0,35
Saaldorf-Surheim	320,00	0,35
Schneizlreuth	220,00	0,35
Schönau	470,00	0,35
Teisendorf	240,00	0,35

* gerundet

1.10 Hinweise zum Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Im Gegensatz zu den Bodenrichtwerten, die den Stand zum Stichtag 01.01.2026 darstellen, stellen die Hintergrundkarten (Topographische Karten, Flurkarte) immer einen aktuellen Stand dar. Es können daher zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der Flurstücke oder der Bebauung angezeigt werden, die in den Bodenrichtwertzonen nicht berücksichtigt sind.

Bodenrichtwerte sind nicht „parzellenscharf“. Oft wurde aus zeichnerisch-technischen Gründen für die Zonengrenze die Grundstücksgrenze gewählt, ohne dass damit eine Einbeziehung in den Innenbereich einherginge.

1.11 Verwendete Abkürzungen gem. Anlage 5 zu § 16 Abs. 3 ImmoWertV

B:	baureifes Land
W:	Wohnbaufläche
M:	gemischte Baufläche
G:	gewerbliche Baufläche
S:	Sonderbaufläche
L:	landwirtschaftliche Fläche
F:	forstwirtschaftliche Fläche
GFZ:	Geschossflächenzahl

Wichtiger Hinweis:

Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) liegt für das gesamte Gebiet des Landkreises nicht vor. Sämtliche GFZ-Angaben beziehen sich auf die Geschossflächenzahl im bauplanungsrechtlichen Sinne.

1.12 Umrechnungskoeffizienten (UK):

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Berchtesgadener Land hat bis dato keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für die GFZ ermittelt. Derzeit erfolgt die Umrechnung noch hilfswise nach der ehemaligen Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinie 2006, da sich diese Tabelle am ehesten anwendbar für den Landkreis erwiesen hat.

Die Umrechnung erfolgt nur, wenn eine größere GFZ als in der Bodenrichtwertliste angegeben verwirklicht werden kann. Dies ist regelmäßig bei den gewerblichen Käufergruppen der Fall.

Werte zwischen den einzelnen Umrechnungskoeffizienten sind mittels Interpolation entsprechend anzupassen.

WGFZ	UK	WGFZ	UK	WGFZ	UK
0,4	0,66	1,1	1,05	1,8	1,36
0,5	0,72	1,2	1,10	1,9	1,41
0,6	0,78	1,3	1,14	2,0	1,45
0,7	0,84	1,4	1,19	2,1	1,49
0,8	0,90	1,5	1,24	2,2	1,53
0,9	0,95	1,6	1,28	2,3	1,57
1,0	1,00	1,7	1,32	2,4	1,61

Quelle: Anlage 11 Wertermittlungsrichtlinie 2006

1.13 Sanierungsgebiete:

Gemäß § 16 Abs. 2 ImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass Sanierungsgebiete in folgenden Gemeinden dem Gutachterausschuss bekannt gegeben wurden:

Stadt Bad Reichenhall, Markt Berchtesgaden, Gemeinde Bischofswiesen, Stadt Laufen, Markt Marktschellenberg. Diese werden jedoch im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142

Abs 4 BauGB durchgeführt, sodass besondere sanierungsbedingte Bodenwerteeinflüsse im Regelfall nicht zu berücksichtigen sind. Für weitergehende Auskünfte, insbesondere zu den konkreten Abgrenzungen der Sanierungsgebiete oder zu eventuellen individuellen Auswirkungen, wird empfohlen, sich direkt an die zuständigen Gemeindeverwaltungen zu wenden.

2. ERMITTLUNG UND BEKANNTMACHUNG DER BODENRICHTWERTE

Gemäß § 196 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Berchtesgadener Land die in der Bodenrichtwertkarte und der Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) vom 5. April 2005, zuletzt geändert am 24. Mai 2022, zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 wurden gemäß § 6 Abs. 3 und § 12 der BayGaV am 30.04.2026 beschlossen.

Die Gültigkeit der Bodenrichtwerte besteht (rückwirkend) ab dem 01.01.2026 00:00 Uhr.

3. URHEBERRECHT

Die Bodenrichtwerte unterliegen dem Schutz als Datenbanken nach §§ 87 a ff. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und sind nach dem Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt.

Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Davon ausgenommen ist die Verwendung der Bodenrichtwerte in Gutachten.

Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert oder EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet.

In Zweifelsfällen und bei Fragen zu den Bodenrichtwerten empfiehlt sich eine Rückfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Berchtesgadener Land.