

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Ebersberg



Erläuterungen zu den Richtwerten zum 01.01.2026

Allgemeine Informationen:

- (1) Die Bodenrichtwerte werden nach § 196 BauGB und ab 01.01.2022 nach den §§ 13 bis 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) durch den Gutachterausschuss für Grundstücke im Bereich des Landkreises Ebersberg ermittelt.
Bisher erfolgte dies zum Ende eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl gem. § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV).
Ausnahmsweise können auch zu anderen Stichtagen Bodenrichtwerte ermittelt werden. So wurden für die Erbschafts- und Schenkungssteuer Bodenrichtwerte zum 01.01.1996 ermittelt, die entsprechend den Vorgaben der Finanzbehörden für Erbfälle und Schenkungen, die bis zum 31.12.2006 eingetreten sind, gelten. Ab 01.01.2007 gelten auch für diese Berechnungen die aktuellen Richtwerte. Aufgrund der Festlegung des Hauptfeststellungszeitpunktes der Finanzbehörden auf den 01.01.2022 wurden die Richtwerte abweichend vom Zwei-Jahres-Rhythmus zum 01.01.2022 erneut festgestellt. Die Bodenrichtwerte sind nunmehr gem. § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.
- (2) Gemäß § 193 Abs. 5 i. V. mit § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ebersberg die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Gutachterausschussverordnung vom 05.04.2005 (GVBI 2005, S. 88), zuletzt geändert am 26.03.2019 (GVBI S. 98), und den Bestimmungen der §§ 13 bis 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) i. V. m. den Anwendungshinweisen der ImmoWertV (ImmoWertA) zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die Verkaufsfälle des Jahres 2024 und 2025 herangezogen.
- (3) Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung.
- (4) Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (5) Vom Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg werden derzeit keine Bodenrichtwerte für Rohbauland, Bauerwartungsland sowie Gemeinbedarfsflächen ermittelt.
- (6) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
Eigene Richtwerte für bebaute Grundstücke können nicht festgestellt werden, da im Gutachterausschuss der Gebäudewertanteil am Gesamtkaufpreis nicht ermittelt werden kann. Konnte aus den Verträgen mit Bebauung entnommen werden, dass der Altbestand abgetragen werden soll, wurden die Verträge als unbebaute Grundstücke eingestuft und der Kaufpreis durch zu erwartende Abbruchkosten berichtigt.

- (7) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (8) Dem Richtwert ist eine Nutzungsart zugewiesen. Hierbei handelt es sich um die vorherrschende Nutzung. Seit 2018 werden deckungsgleiche Zonen zusätzlich zur vorherrschenden Nutzung mit einem Gewerbewert ausgewiesen. Dieser Richtwert gilt ausschließlich für **Gewerbe ohne Wohnen**, dessen Grundstück baurechtlich keiner anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Andere Nutzungen, die dem Richtwert nicht entsprechen, können in dem entsprechenden Richtwertgebiet vorhanden sein.

Insbesondere beinhalten die Richtwertzonen teilweise Gemeinbedarfsflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Richtwert nicht für Gemeinbedarfsflächen gültig ist, da dieser Wert vom Richtwert abweichen kann.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in den Zonen der Gewerbegebiete teilweise Logistikunternehmen mit enthalten sind, für die keine eigenen Richtwerte bzw. Richtwertzonen gebildet werden konnten (z.B. großflächiger Einzelhandel, Sondergebiete).

Für **Geschosswohnungsbau** im Bereich der Richtwertzonen konnte aufgrund der geringen Datenmenge kein eigener Richtwert gebildet werden. Im Einzelfall ist eine sachverständige Würdigung vorzunehmen, vor allem im Hinblick auf einen möglichen Einfluss der wGFZ.

- (9) Für lärmbelastete Lagen in der 1. Bauzeile an der Bahn, bzw. an stark frequentierten Straßen wurden eigene Richtwerte ermittelt.
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein in unmittelbar hinter der 1. Bauzeile liegendes Objekt vom Richtwert für Wohnbauflächen in nichtbelasteten Lagen abweichen kann. Es wurde jedoch festgestellt, dass diese Objekte den Richtwert für die 1. Bauzeile in lärmbelasteten Lagen übersteigen.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken die unmittelbar an der Bahnstrecke München-Rosenheim liegen und für die kein eigener Richtwert ermittelt wurde, ein Abzug von 20 % bis 25 % vom Richtwert angenommen werden kann.
- (10) Bei der Ermittlung von Richtwerten bleiben Verträge, die im sog. Einheimischenmodell geschlossen wurden, außer Betracht. Die hier gezahlten - meist deutlich unter dem üblichen Marktpreis liegenden - Kaufpreise können nicht dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr zugeordnet werden.
- (11) Aufgrund der gesetzlichen Forderung, flächendeckende Bodenrichtwerte zu ermitteln, wurden Richtwerte für bebaute und bebaubare Grundstücke festgelegt, die über kein uneingeschränktes Baurecht nach § 34 BauGB (sog. Innenbereiche) oder Bebauungsplan verfügen. Diese wurden in einer Zone mit der Bezeichnung „**Wohnen bzw. Gewerbe im Außenbereich**“ zusammengefasst und gelten insbesondere für Gehöfte, Weiler und Siedlungen im Außenbereich, die der baurechtlichen Zulässigkeit nach § 35 BauGB unterliegen. Maßgebend ist die planungsrechtliche Situation zum Feststellungszeitpunkt. Dieser Zone innerhalb einer Gemeinde wurde jeweils ein Richtwert für Wohnen und für Gewerbe zugewiesen.
- (12) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- (13) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

- (14) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
- (15) Den Bodenrichtwerten wurde eine wGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) beigegeben, soweit dies als wertrelevant erachtet wurde. In Gebieten, in denen durch statistische Untersuchungen kein signifikanter Werteinfluss durch das Maß der baulichen Nutzung festgestellt werden konnte, wurden die Richtwerte ohne Angabe einer wGFZ ausgewiesen. Eine Auswertung der Kaufverträge der letzten Jahre zeigt, dass typische Wohnbaugrundstücke im Schnitt eine Fläche von etwa 300 m² bis ca. 700 m² aufweisen. Grundstücke innerhalb dieses Bereichs erfordern i. d. R. keine Anpassung des Bodenrichtwertes. In exklusiven Lagen ist gegebenenfalls von einem größeren Baulandumgriff auszugehen. Die Bodenrichtwerte „Wohnen im Außenbereich“ wurden i.d.R. mit einer wGFZ von 0,5 ausgewiesen. Die wGFZ dient alleine zur Abgrenzung Wohnbauland zu anderen Nutzungen. Eine Wertrelevanz kann nicht unterstellt werden.

Wohnflächen im Dachgeschoss wurden bei der Berechnung voll berücksichtigt, soweit sie kaum Dachschrägen aufweisen (i.d.R. Vollgeschosse im Sinne des § 20 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Die übrigen ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosse wurden mit einer Fläche von 75 % der Grundfläche berücksichtigt. Andere Flächen bleiben unberücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Ebersberg hat bisher keine eigenen Umrechnungskoeffizienten für die wGFZ ermittelt, auch nicht für die Umrechnung der Grundstücksgrößen bzw. Grundstücksflächen entspr. Anlage 1 und 2 der ehem. Vergleichswertrichtlinie. Hilfsweise werden derzeit noch die Umrechnungskoeffizienten (wGFZ : wGFZ) nach der ehemaligen Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (gültig bis 30.03.2014) herangezogen, die sich in der Betrachtung für den Landkreis als am ehesten anwendbar erwiesen hatten.

WGFZ	Umrechnung	WGFZ	Umrechnung	WGFZ	Umrechnung
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

Beispiel:

Bodenrichtwert 2.200,00 €/m² bei WGFZ 0,5
 Vergleichsgrundstück 0,4 WGFZ
 Umrechnung 0,72 bei WGFZ 0,5
 Umrechnung 0,66 bei WGFZ 0,4
 BRW errechnet = (2.200 €/m² x 0,66) : 0,72
 = rd. 2.017 €/m²

Eine Umrechnung der wGFZ ist jedoch nur innerhalb enger Grenzen sinnvoll. Eine Umrechnung auf unter 0,4 bzw. 1,0 wird als nicht mehr sachgerecht gesehen. Hier wird neben der rechnerischen Umwandlung eine individuelle Beurteilung für sinnvoll erachtet.

Richtwerte, denen eine niedrigere GFZ als 0,4 zugewiesen wurde, sind ausschließlich in Zonen vorhanden, in denen der Bebauungsplan eine niedrigere GFZ festsetzt. Eine Umrechnung nach o.g. Tabelle der WertR erfolgt nicht.

Faktoren im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer ergeben sich auch aus den Erbschaftssteuerrichtlinien 2019 i.V.m. § 179 Bewertungsgesetz (H B 179.2 - Abweichende Geschossflächenzahl -).

- (16) Die ermittelten Richtwerte enthalten die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, sowie die Anschlusskosten und Beiträge nach Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (z.B. Wasser, Kanal), wobei jedoch Endabrechnungen nicht berücksichtigt wurden. Es wird von einer „offenen Bauweise“

nach § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung ausgegangen.

- (17) Für die **landwirtschaftlichen Grundstücke** wurden Richtwerte für Ackerland und Grünland ermittelt. Aufgrund der Anzahl der Kaufpreise konnten insgesamt 4 Zonen mit ähnlichem Kaufpreisverhalten festgestellt werden. Die Feststellung des Richtwertes basiert auf der Auswertung aller Kaufverträge innerhalb der Zonen.

Die landwirtschaftlichen Richtwerten wurden ohne Angabe einer Ackerzahl bzw. Grünlandzahl (Ertragsmesszahl je ar = EMZ/ar) beschlossen. Bei Auswertungen konnte nur eine sehr geringe Abhängigkeit der Bodengüte festgestellt werden. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ist eine Angabe der Bodengüte nur erforderlich, wenn diese wertbeeinflussend ist. Die Kauffälle der Jahre 2024/25 von Acker wiesen eine Ackerzahl von 37 bis 55, während die Verkäufe von Grünland mit einer Grünlandzahl von 24 bis 52 ausgewertet wurden.

Definition Landwirtschaft

Bei den Landwirtschaftsflächen im Außenbereich handelt es sich um Kulturboden, auf dem entweder Ackerbau betrieben werden kann oder der als Grünland zur Verfügung steht.

Ackerland

Als Ackerland bezeichnet man landwirtschaftlich genutzten Boden, der mit unterschiedlichen Pflanzenkulturen (Feldfrüchten) bestellt und regelmäßig mit Ackergeräten (z.B. zum Pflügen) bearbeitet wird. Es handelt sich um Flächen, auf denen Getreide, Hülsenfrüchte, Hackfrüchte, Ölsaaten, Handelsgewächse und Futterpflanzen angebaut werden.

Grünland

Grünland sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, auf denen überwiegend Gräser und/oder krautige (nicht verholzende) Pflanzen angebaut werden. Es handelt sich um Grasflächen, die mehrmals im Jahr gemäht oder beweidet werden.

- (18) Für **Waldflächen** wurden keine Richtwerte festgestellt.

Anhaltswert für Waldflächen des Landkreises Ebersberg zum 01.01.2026, ermittelt aus der Kaufpreissammlung 2024 und 2025 in €/m²:

Gemeinde	von - bis			Mittelwert	Anzahl der Kauffälle
Anzing				*	0
Aßling	5,00	-	6,50	5,50	5
Baiern	5,20	-	9,10	7,60	5
Bruck				*	1
Ebersberg	2,50	-	7,00	5,00	4
Egmating				*	2
Emmering				*	0
Forstinning				*	0
Frauenneuharting				*	1
Glonn				*	2
Grafring b. München				*	2
Hohenlinden				*	2
Kirchseeon				*	0
Markt Schwaben				*	0
Moosach	6,80	-	9,50	7,70	3
Oberpfafframmern				*	1
Pliening				*	0
Poing				*	0
Steinhöring	4,90	-	8,30	6,60	4
Vaterstetten				*	2
Zorneding				*	0
Nördlicher Landkreis (Gemeinden Hohenlinden und Vaterstetten)	5,00	-	10,00	7,50	4
Südlicher Landkreis (Gemeinden Aßling, Baiern, Bruck, Ebersberg, Egmating, Frauenneuharting, Glonn, Grafring, Moosach, Oberpfafframmern, Steinhöring)	2,50	-	9,50	6,50	30
Landkreis Gesamt	2,50	-	10,00	6,60	34

*Keine Verkäufe bzw. weniger als 3 Verkäufe

Berücksichtigt sind alle Verkäufe ab einer Fläche von 1.500 m² im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Eine Auflistung pro Gemeinde ist aufgrund der geringen Datenmenge nur zum Teil möglich.

Anhaltswerte stellen keine Richtwerte dar. Es ist lediglich die Spanne der bezahlten Kaufpreise aufgelistet und der arithmetische Mittelwert errechnet, ohne die Verträge näher auszuwerten.

Hinweis:

Die Kaufpreise basieren auf Waldgrundstücken mit Bestockung. Bei der Bestockung kann es sich um Jungholz bis zu hiebreifem Holz handeln.

Das Bayerische Landesamt für Steuern weist auf die Vereinfachungsregelung zur Kaufpreisaufteilung bei Veräußerung von Forstflächen hin. Hierbei wird ein Anteil von 40 % für Grund und Boden und 60 % für das aufstehende Holz angesetzt (Bayerisches Landesamt für Steuern, Schreiben vom 22.05.2018, Aktenzeichen: S 2232.1.1-2/21 St35).

Eine Untersuchung von Herrn Armin Offer (Landesbetrieb HessenForst) hatte 2018 einen Bodenwertanteil von 35 % des Kaufpreises ergeben (veröffentlicht in Grundstückswert und Grundstücksmarkt – GUG- 4, 2018).

Da Bodenrichtwerte ohne Bestockung ausgewiesen werden müssen, hat der Gutachterausschuss aufgrund der geringen Datenlage davon abgesehen, einen Richtwert zu bilden.

Information zum Grundstücksmarktbericht

Der Grundstücksmarktbericht erhält Angaben zu den Umsätzen, die sich aus der Kaufpreissammlung ergeben und Informationen über die Entwicklung des Verkaufsmarktes. Die Marktberichte können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr bestellt oder im Internet unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

Weitere Hinweise

Die Bodenrichtwerte wurden in den Sitzungen des Gutachterausschusses vom 03.03.2026 (Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke sowie Anhaltswerte für Forst) und am 05.05.2026 und 12.05.2026 (Richtwerte für Wohnen und Gewerbe) beschlossen.

Die zum Stichtag 01.01.2026 festgestellten Werte gelten ab 01.01.2026.

Die Bodenrichtwerte werden in automatisierter Form auf der Grundlage der amtlichen Gebasisdaten geführt.

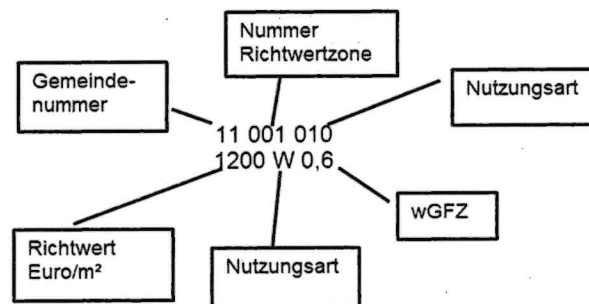
Erläuterungen zu den weiteren Angaben der Richtwerte

ebf.	= erschließungsbeitragsfrei (mit Erschließungskosten nach BauGB und Berücksichtigung der Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal, ggf. konnte die Endabrechnung nicht berücksichtigt werden)
oe.	= ortsüblich erschlossen = ohne Kanalanschluss
ebpf.	= erschließungsbeitragspflichtig (ohne Erschließungskosten nach BauGB und Berücksichtigung der Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal)
W	= Wohngebiet
M	= gemischte Bauflächen (Dorfgebiet oder Mischgebiet)
GR	= Grünland
A	= Ackerland
G	= Gewerbegebiet
GE	= Gewerbe
SO	= Sondergebiet
hG	= höherwertiges Gewerbe
WGFZ	= wertrelevante Geschossflächenzahl

Information zu den Angaben in der Richtwertkarte 2026:

Beispiel: 11001010

1200 W 0,6



Zur Erstellung der Richtwertkarten wurden Angaben aus den Karten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

Die Vervielfältigung des Kartenmaterials ist nicht gestattet.

Die Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung sowie Einspeisung in eigene Datenbanksysteme und Veröffentlichung ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

© Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg