

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Altötting

Geschäftsstelle:

Landratsamt Altötting
Bahnhofstraße 38
84503 Altötting

Zimmer C 3.02
Telefon 08671 502 204
Telefax 08671 502 71204
www.landratsamt-altoetting.de
gutachterausschuss@lra-aoe.de

B o d e n r i c h t w e r t e

zum Stichtag 01.01.2026

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Sitzung vom 30.06.2026 ermittelt und beschlossen.

Erläuterung der Bodenrichtwerte 2026

1. Laut § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Altötting die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt. Als Grundlage dienen die Verkäufe der Jahre 2024 und 2025.
2. 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 durchschnittlichen Grundstücks in der entsprechenden Bodenrichtwertzone. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen (wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Werts vom Bodenrichtwert.
3. Bodenrichtwerte werden flächendeckend für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Bei ausdrücklich als solche bezeichneten „Neubaugebieten“ sind die bekannten tatsächlichen Erschließungskosten berücksichtigt, bei allen sonstigen Richtwertzonen sind unabhängig vom Alter der Erschließungsanlagen durchschnittliche Erschließungskosten in Höhe von 30,- €/m² bei Wohnbau-, Misch- und Dorfgebieten sowie 20,- €/m² bei Gewerbe-, Sonder- und Industriegebieten angerechnet. Bei der Bewertung einzelner Grundstücke sind die tatsächlichen Erschließungskosten im Rahmen der Untersuchung der Qualitätsmerkmale zu hinterfragen.
5. Die Bodenrichtwerte sind altlastenfrei ausgewiesen und berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
6. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können aus den Bodenrichtwerten nicht abgeleitet werden. Die Darstellung der Bodenrichtwertkarte definiert kein Baurecht. Die in den Karten eingezeichneten Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
7. Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestockung) sowie die Mindestwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich und landwirtschaftliche Hofstellen wurden für jede Gemeinde ermittelt und ausgewiesen. Eine Zusammenfassung und Erläuterung dieser und weiterer Werte (geringerwertige und höherwertige landwirtschaftliche Flächen) befindet sich im Anhang.

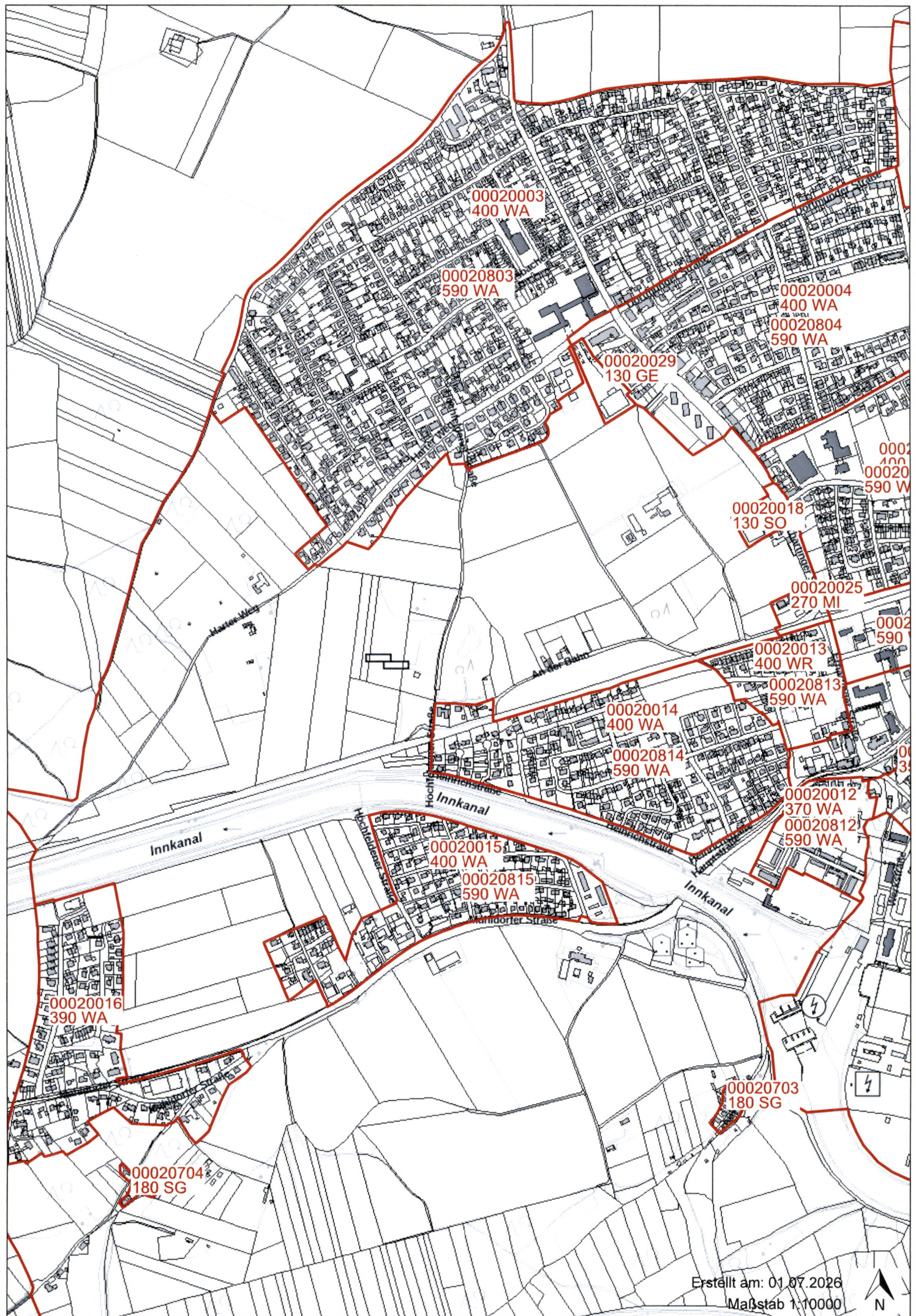
8. Die Bodenrichtwerte für bebaute und bebaubare Wohngrundstücke im Außenbereich sowie landwirtschaftliche Hofstellen betragen rd. 50 % vom Bodenrichtwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzonen oder vergleichbar genutzter Gebiete (Punkt 2.3 der Bodenrichtwerte Land- und Forstwirtschaft ist zu beachten), wobei i.d.R. die Bodenrichtwerte der Innen- bzw. Außenbereichssatzungen nicht als Basis heranzuziehen sind.
9. Die Bodenrichtwerte der Außenbereichssatzungen wurden auf der Grundlage einer ortsüblichen Nutzung als WA bzw. MD mit einer ortsüblichen Erschließung ermittelt.
10. Die beiliegenden Karten sind genordet und unmaßstäblich.
11. Bei den wertbeeinflussenden Merkmalen werden, soweit möglich, die Nutzungsarten und das Maß der baulichen Nutzung beschrieben. Dieser Beschrieb ist nicht mit der Darstellung in der Baunutzungsverordnung gleichzusetzen, jedoch sind die verwendeten Zeichen an die Baunutzungsverordnung angelehnt.
Erläuterung der verwendeten Abkürzungen:

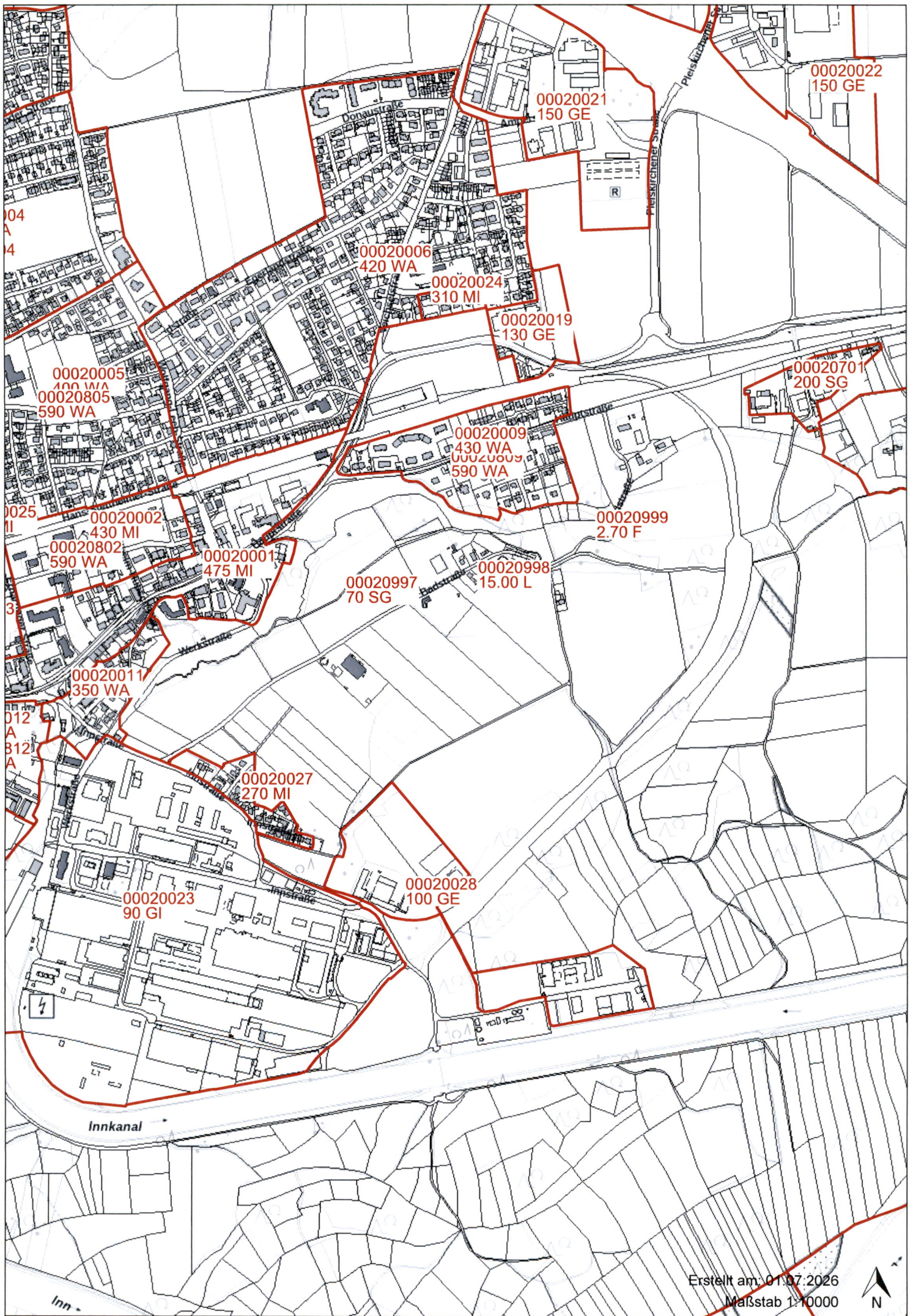
BPl.	Bebauungsplan
IS	Innenbereichssatzung
AS	Außenbereichssatzung
*	Im Berichtszeitraum fanden keine oder lediglich unzureichend verwertbare Verkäufe statt, der betreffende Bodenrichtwert wurde vom Gutachterausschuss durch Ableitung und Fortschreibung ermittelt.
GWB	Geschosswohnungsbauten mit 3 Vollgeschossen und mehr, wobei ein ausgebauten Dachgeschoss i.d.R. kein Vollgeschoss darstellt
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet

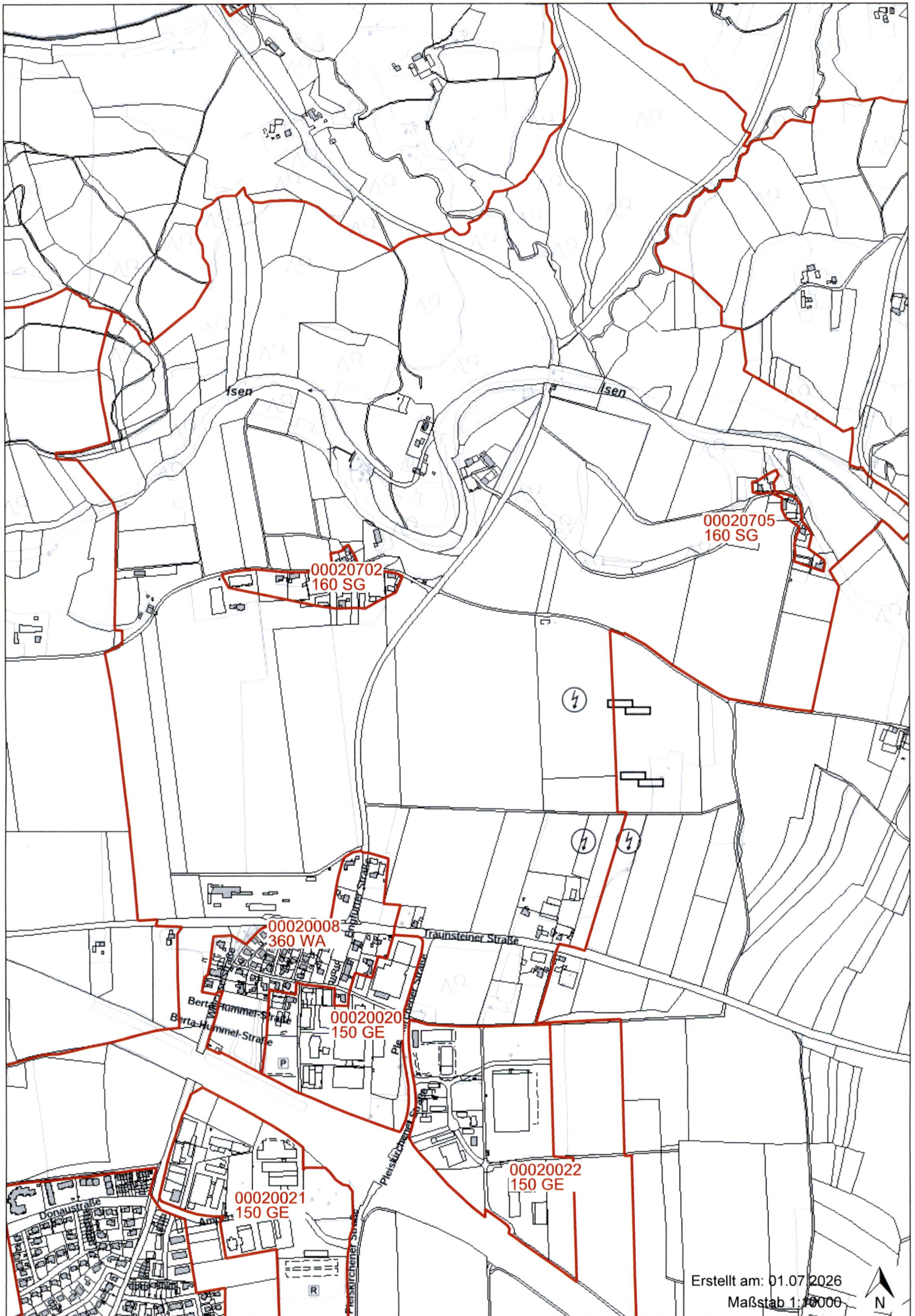
Die Vervielfältigung, Weitergabe und Veröffentlichung einzelner Bodenrichtwerte, der Bodenrichtwertlisten und -karten (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Gutachterausschusses gestattet.

Töging a.Inn

Nr.	Richtwertzone	BRW ebf, wertbeeinfl. Merkmale
20001	Zentrum	475,- €/m ² * MI
20002	Kirchstraße	430,- €/m ² * MI
20003	Nord	400,- €/m ² WA
20004	BPl.4/20 nördl. d. Ludwig-der Bayer-Straße	400,- €/m ² WA
20005	BPl.14 "südl. d. Ludwig-der-Bayer-Straße"	400,- €/m ² * WA
20006	BPl.1 "Wolfgang-Leeb-Straße", BPl.6 "Weichselstraße", an der Weichselstraße BPl.27 "Mangfallstraße"	420,- €/m ² WA
20008	Unterhart	360,- €/m ² * WA
20009	östliche Hauptstraße	430,- €/m ² WA
20011	Rathausberg	350,- €/m ² * WA
20012	Wöhlerstraße	370,- €/m ² * WA
20013	BPl.15 "Steinstraße"	400,- €/m ² * WR
20014	BPl.2 "Hebel-/Ulrich-von-Hutten-Straße", BPl.28 "östlich der Höchfeldener Straße", nördlich der Heinrichstraße	400,- €/m ² WA
20015	Höchfelden Ost	400,- €/m ² * WA
20016	Höchfelden Süd / Waldfrieden	390,- €/m ² * WA
20018	BPl.33 "Erhartinger Straße"	130,- €/m ² * SO
20019	BPl.34 "Gewerbegebiet Ost"	130,- €/m ² * GE
20020	Gewerbegebiet östl. d. Weichselstraße - nördlich der A94	150,- €/m ² * GE
20021	BPl.12 "Gewerbegebiet östl. d. Weichselstraße" südlich der A94	150,- €/m ² * GE
20022	BPl.13 "Gewerbegebiet Unterhart"	150,- €/m ² * GE
20023	Industriepark Inntal	90,- €/m ² * GI
20024	BPl.41 "Südwestlich der Loisachstraße"	310,- €/m ² * MI
20025	BPl.45 "Ecke an der Bahn - Erhartinger Straße"	270,- €/m ² * MI
20027	Innstraße	270,- €/m ² * WA
20028	Gewerbegebiet am Kanal	100,- €/m ² * GE
20029	BPl.39 "Einkaufen am Harter Weg"	130,- €/m ² * GE
20701	AS Dorfen	200,- €/m ² *
20702	AS Aresing	160,- €/m ² *
20703	AS Auenstraße	180,- €/m ² *
20704	AS Ahamer Weg	180,- €/m ² *
20705	AS Westerham	160,- €/m ² *
	GWB im gesamten Stadtgebiet außer Zentrum	590,- €/m ² WA
20997	Außenbereich siehe Anlage min.	70,- €/m ²
20998	landwirtschaftliche Flächen	15,- €/m ² *
20999	forstwirtschaftliche Flächen	2,70 €/m ²







Erstellt am: 01.07.2026
Maßstab 1:10000