

Erläuterung der Bodenrichtwerte – Stichtag 01.01.2026

1. Gem. § 196 Abs. 1 BauGB hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dingolfing-Landau die in der Aufstellung angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.
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 Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt.
3. Ermittelt wurden Bodenrichtwerte für:
 - Bauflächen in ausgewiesenen Baugebieten
 - Baureifes Land im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
 - Acker- und Grünland
 - Waldflächen

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bodenrichtwerte für Waldflächen enthalten keinen Wertanteil für den forstlichen Aufwuchs.

4. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung
5. In den Bodenrichtwerten für baureifes Land sind sämtliche Erschließungskosten nach BauGB und KAG enthalten.
6. Alle Bodenrichtwerte werden altlastenfrei ausgewiesen.
7. Das einzelne Grundstück kann vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie Größe, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Altlasten, die spezielle Lage (etwa die Nähe zu Verkehrslärm und anderen Emissionen), Art und Maß der baulichen Nutzung, Denkmaleigenschaft oder landwirtschaftliche Nutzungsart erheblich abweichen. Der konkrete Verkehrswert eines baureifen Grundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Bodenrichtwert sein. Bei Bedarf kann der Verkehrswert durch ein Gutachten des Gutachterausschusses gem. § 193 BauGB oder durch einen Sachverständigen für Grundstücksbewertungen ermittelt werden.

8. Die in den Karten eingezeichneten Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht parzellenscharf zu sehen.
9. Baureifes Land = Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.
10. Die Bodenrichtwertliste enthält keine Wertangaben zu Grundstücken in Weilern und sonstigen Außenbereichslagen. Derartige Grundstücke können nicht pauschal bewertet werden, da der Wert dieser Grundstücke von einer Vielzahl von speziellen Wertmerkmalen bestimmt wird.
11. Zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO (Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße, die Höhe der baulichen Anlagen), die Bauweise nach § 22 BauNVO und die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO werden keine Aussagen getroffen. Soweit Bebauungspläne vorliegen, können die entsprechenden Festsetzungen bei den zuständigen Gemeinden oder dem Kreisbauamt erfragt werden.
12. Waldflächen sind Flächen die nach dem Art. 2 BayWaldG als Wald definiert sind.
13. Die Bodenrichtwerte für Waldflächen beziehen sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom ausgewiesenen Waldbodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.
14. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing-Landau gemeindeweit, mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, mit dem gleichem Wert je Nutzungsart ausgewiesen.
15. Die Bodenrichtwerte für Wald, Ackerland und Grünland, im Gebiet des Marktes Wallersdorf, wurden jeweils für alle Nutzungsarten in eine Nord- und eine Südzone unterteilt. Die Trasse der Autobahn 92 teilt dabei das Gebiet des Marktes Wallersdorf in folgende Zonen:
 - Ackerland - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92
 - Grünland - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92
 - Wald - Gemeindegebiet Wallersdorf nördlich der A92
 - Ackerland - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92
 - Grünland - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92
 - Wald - Gemeindegebiet Wallersdorf südlich der A92

16. Werden Ackerland, Grünland oder Waldflächen von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstige Flächen komplett umschlossen, so werden hierfür jeweils gesonderte Richtwertzonen innerhalb eines Gemeindegebiets ausgewiesen. Die Lage dieser Zonen kann den Bodenrichtwertkarten für Bauland entnommen werden.
17. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Land- und Forstwirtschaftsbehörden können weder von den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen der Bodenrichtwerte abgeleitet werden.
18. Die Bodenrichtwertliste und die Bodenrichtwertkarten sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung sind nur mit Erlaubnis des Landratsamtes Dingolfing-Landau zulässig.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind - in Zonen aufgeteilt - in die Bodenrichtwertliste eingetragen. Außerdem sind die einzelnen Zonen in den Richtwertkarten konkret dargestellt. Diese sind digital über den Bayernatlas abrufbar.