

**AUFSTELLUNG DER**  
**BODENRICHTWERTE FÜR DIE**  
**KALENDERJAHRE 2003 und 2004**

1. Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut die in der Aufstellung angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung zum Stichtag 31.12.2004 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.
3. In den Bodenrichtwerten sind sämtliche Erschließungskosten enthalten. Die Richtwerte werden alllastenfrei ausgewiesen.
4. Die Bodenrichtwerte wurden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung für die Jahre 2003 und 2004 ermittelt. Für die mit hochgestelltem Stern gekennzeichneten Bodenrichtwerte lagen keine Vergleichspreise vor. Diese Richtwerte wurden von Preisen vergleichbarer Gebiete abgeleitet bzw. geschätzt. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

5. 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 Richtwert.
6. Für bebaute oder bebaubare Grundstücke in Ortschaften, die in der Richtwertaufstellung nicht aufgeführt sind, errechnen sich die Bodenrichtwerte wie folgt:
  - Bei (i.S. des Baurechts) bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich ergibt sich der Bodenwert der Hofstelle aus dem 5-fachen Wert des ermittelten Richtwertes für Ackerland.
  - Bei sonstigen Wohngebäuden ist ein 25 %iger Abschlag des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen Ortschaft, für den ein Wert ermittelt wurde, vorzunehmen.
7. Für den gesamten Landkreis werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt.
8. Bei der Bodenrichtwertermittlung wurden bei Vorliegen eines "gespaltenen" Bodenmarktes nur die Einzelwerte aus dem privaten Grundstücksverkehr herangezogen (vgl. BFH vom 08.09.1994). Um die Übersichtlichkeit des Bodenmarktes für die von den Gemeinden verkauften Wohnbaulandgrundstücke zu verbessern, wurden diese Preise - soweit von der jeweiligen Gemeinde gewünscht - unter der Rubrik „Einheimischen-Modell" nachrichtlich in die Aufstellung aufgenommen.
9. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
10. Aus den Angaben in der Bodenrichtwertaufstellung können keinerlei baurechtliche oder sonstige Ansprüche abgeleitet werden.

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Adlkofen</b>	Adlkofen	145,--	145,--	50,--		3,--
	Deutenkofen	85,--*	85,--*			3,--
	Günzkofen	90,--	90,--			3,--
	Engkofen		85,--*			3,--
	Kleineggkofen		85,--*			3,--
	Läuterkofen		85,--*			3,--
	Göttlkofen	75,--*	75,--*			3,--
	Reichlkofen		70,--*			3,--
	Zaitzkofen		70,--*			3,--
	Pattendorf			65,--*		
<b>Aham</b>	Aham	70,--	70,--			3,--
	Loizenkirchen	70,--	70,--	35,--		3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Altdorf	Altdorf	250,--	300,--* (Ortskern)	130,--*		7,--*
			250,-- (Ortsbereich)			
	Sondergebiet Kleingartenanlage 42,--					
	Eugenbach	220,--	220,--	120,--*		5,--*
	Pfettrach	200,--	200,--			5,--*
	Haunmühle	160,--*	160,--*			5,--*
	Höfen	160,--*	160,--*			5,--*
Ganslberg			130,--*			3,--*
Altfraunhofen	Altfraunhofen	110,--	110,--	50,--		3,--
		95,-- BP Moorloh				
	Wörnstorf		60,--*			3,--
Baierbach	Baierbach	80,--	80,--	35,--*		2,50

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Bayerbach	Bayerbach	70,--	70,--	30,--*		3,--
	Mausham/Feuchten	70,--	70,--			3,--
	Greilsberg	50,--*	50,--*			3,--
Bodenkirchen	Bodenkirchen	90,--	90,--	35,--		3,--
	Bonbruck	80,--	80,--	35,--*		3,--
	Binabiburg	85,--	85,--	35,--*		3,--
	Aich	80,--	80,--	35,--*		3,--
	Hilling		80,--*			3,--
	Margarethen		70,--*			3,--
	Rothenwörth		60,--*			3,--
	Hauzenbergersöll		55,--*			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Bruckberg</b>	Bruckberg	160,--	160,--			3,50
	Unterlenghart	120,--	120,--			3,50
	Gündlkofen	150,--	150,--			3,50
	Bruckbergerau	120,--*	120,--			3,50
	Edlkofen	110,--*	110,--*	45,--*		3,50
	Tondorf	120,--	120,--			3,50
	Attenhausen		70,--*			3,50
	Widdersdorf		70,--*			3,50
	Pörndorf		50,--*			3,50
	Eggersdorf		50,--*			3,50
	Engelsdorf		60,--*			3,50
	Reichersdorf		70,--			3,50

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Buch a. E.</b>	Buch a. E.	150,--	150,--		120,--	3,--
	Niedererlbach	140,--*	140,--*	70,--	110,--	3,--
	Hartbeckerforst	110,--*	110,--*			3,--
	Vatersdorf/Thann		110,--			3,--
<b>Eching</b>	Eching		160,--*			3,--
	Viecht	180,-*	180,--*			3,--
	Weixerau	180,--	180,--	75,--	130,--	3,--
	Kronwinkl	180,--	180,--			3,--
	Berghofen	165,--	165,--			3,--
	Haunwang	165,--	165,--		117,--	3,--
	Hofham		150,--*			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Ergolding	Ergolding	260,--	260,--	140,--	210,--	10,--*
				175,-- Industriestr.		
	Piflas	280,--	280,--			10,--*
	Käufelkofen	130,--	130,--			5,50*
	Kopfham	110,--	110,--			5,50*
	Unterglaim		110,--			5,50*
	Oberglaim		110,--*			5,50*
SO Gartenhausgebiet Brenneisen 35,--						
Ergoldsbach	Ergoldsbach	120,--	150,--* (Ortskern)	45,--*		3,--
			120,-- (Ortsbereich)			
	Siegensdorf	90,--	90,--			3,--
	Jellenkofen	90,--	90,--	40,--		3,--
Iffelkofen	90,--*	90,--*			3,--	



Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
	Prinkofen	90,--*	90,--*			3,--
	Unterdörnbach		70,--*			3,--
	Oberdörnbach		60,--*			3,--
	Martinshaun		60,--*			3,--
	Kläham	60,--	60,--*			3,--
	Paindlkofen		55,--*			3,--
	Osterhaun		55,--*			3,--
	Langenhettenbach		55,--			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Essenbach	Essenbach	175,--	200,--* (Ortskern)	55,--*	120,--	5,50
			175,-- (Ortsbereich)			
	Mirskofen	160,--	160,--			4,--
	Altheim	115,--	115,--	75,--		5,50
	Mettenbach	100,--	100,--			3,--
	Ohu	110,--*	110,--*	70,--		4,--
	Oberahrain	110,--	110,--	70,--*		4,--
	Unterahrain	90,--	90,--			4,--
	Unterwattenbach	115,--	95,--*			4,--
	Oberwattenbach		70,--*			4,--
	Unterunsbach		70,--*			4,--
	Oberröhrenbach		50,--*			3,50
	Artlkofen		40,--*			3,50
Bruckbach		40,--*			3,50	

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Furth	Furth	160,--	160,--			3,--
	Arth	150,--	150,--	70,--*		3,--
	Schatzhofen		100,--			3,--
	Bebauungsplangebiet „Entwies“ 80,-- und Bebauungsplangebiet „Enghof“ 70,-- (jeweils Wohngebiet)					
Geisenhausen	Geisenhausen	125,--	150,--* (Ortskern)	65,--	125,--	3,--
			125,-- (Ortsbereich)			
	Diemannskirchen		65,--*			3,--
	Salksdorf		60,--*			3,--
	Holzhausen		50,--*			3,--
Gerzen	Gerzen	85,--	85,--	35,--*		3,--
	Lichtenhaag	65,--	65,--			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Hohenthann</b>	Hohenthann	100,--	100,--	35,--		3,--
	Schmatzhausen	80,--	80,--			3,--
	Weihenstephan	85,--	85,--			3,--
	Grafenhaun		60,--*			3,--
	Türkenfeld	55,--*	55,--*			3,--
	Oberergoldsbach	65,--*	65,--*			3,--
	Andermannsdorf	70,--	70,--			3,--
	Kirchberg		50,--*			3,--
<b>Kröning</b>	Kirchberg	70,--	70,--			3,--
	Dietelskirchen	70,--	70,--			3,--
	Jesendorf	65,--	65,--			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
	Magersdorf	70,--*	70,--*			3,--
	Wippstetten		45,--*			3,--
	Hundspoint		40,--*			3,--
<b>Kumhausen</b>	Kumhausen	250,--	250,--			3,50
	Preisenberg	195,--	195,--	90,--	145,--	3,50
	Obergangkofen	130,--	130,--		120,--	3,50
	Grammelkam		100,--			3,50
	Hachelstuhl		100,--			3,50
	Götzdorf		100,--*			3,50
	Hoheneggkofen	110,--*	110,--*			3,50
	Windten		100,--			3,50

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Neufahrn	Neufahrn	90,--	120,--* (Ortskern)	40,--	90,--	3,--
			90,-- (Ortsbereich)			
	Winklsaß		50,--*			3,--
	Asenkofen		50,--*			3,--
	Hofendorf		45,--*			3,--
	Ettenkofen		45,--*			3,--
	Hebramsdorf		45,--*			3,--
	Rohrberg		40,--*			3,--
	Piegendorf		40,--*			3,--
Oberndorf		40,--*			3,--	
Neufraunhofen	Neufraunhofen	85,--	85,--	35,--*	85,--	3,--
	Hinterskirchen	75,--	75,--		75,--	3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Niederaichbach</b>	Niederaichbach	100,--	100,--	70,--		3,--
	Oberaichbach	80,--*	80,--*			3,--
	Reichersdorf		60,--*			3,--
	Ruhmannsdorf		50,--*			3,--
	Goldern		50,--*			3,--
	Hüttenkofen		65,--			3,--
	Wolfsbach		60,--*			3,--
<b>Obersüßbach</b>	Obersüßbach	95,--	95,--	30,--*	95,--	2,50
	Niedersüßbach		70,--*			2,50
	Obermünchen		55,--*			2,50
	Martinszell		45,--*			2,50

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Pfeffenhausen	Pfeffenhausen	105,--	125,--* (Ortskern)	45,--		3,--
			105,-- (Ortsbereich)			
	Niederhornbach	70,--	70,--			3,--
	Rainertshausen	60,--*	60,--*			3,--
	Egglhausen		70,--*			3,--
	Holzhausen		70,--*			3,--
	Oberhornbach		55,--*			3,--
	Pfaffendorf		60,--*			3,--
	Oberlauterbach	80,--	80,--			3,--
	Koppenwall		40,--*			3,--
	Ludmannsdorf		40,--*			3,--



Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Postau</b>	Postau	80,--	80,--			3,--
	Grießenbach		65,--			3,--
	Unholzing		45,--*			3,--
	Moosthann		45,--*			3,--
	Oberköllnbach	65,--	55,--*			3,--
	Hofberg		55,--*			3,--
<b>Rottenburg</b>	Rottenburg	110,--	140,--* (Stadtkern)	50,--		3,--
			110,-- (Stadtbereich)			
	Oberhatzkofen	75,--	75,--			3,--
	Niederhatzkofen	80,--*	80,--*			3,--
	Oberotterbach		75,--*			3,--
	Pattendorf	85,--	85,--			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
	Oberroning	80,--	80,--			3,--
	Inkofen		50,--*			3,--
	Münster		55,--			3,--
	Niedereulenbach		50,--			3,--
	Högl Dorf		40,--*			3,--
	Unterlauterbach			40,--*		
Schalkham	Schalkham		35,--*			2,50
	Leberskirchen	60,--	60,--			2,50
	Johannesbrunn	60,--	60,--	35,--		2,50

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Tiefenbach</b>	Tiefenbach	170,--	170,--	55,--*	135,--	3,50
	Ast	145,--	145,--		135,--	3,50
	Heidenkam	140,--	140,--			3,50
	Zweikirchen	140,--	140,--			3,50
	Obergolding	125,--*	125,--*			3,50
	Mittergolding	110,--*	110,--*			3,50
	Untergolding		110,--*			3,50
	Schloßberg		100,--*			3,50
<b>Velden</b>	Velden	140,--	160,--* (Ortskern)	40,--*		3,--
			140,-- (Ortsbereich)			
	Eberspoint	100,--	100,--			3,--
	Obervilslern	80,--*	80,--*			3,--
Ruprechtsberg		50,--*			3,--	

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
Vilsbiburg	Vilsbiburg	195,--	300,-- Stadtkern*	60,--		3,--
		140,-- BP Grub	195,-- (Stadtbereich)	130,-- BP GE West (Einzelhandel)		
	Achldorf	120,--	120,--			3,--
	Frauensattling	90,--	90,--			3,--
	Gaindorf		70,--*			3,--
	Seyboldsdorf	75,--*	75,--*			3,--
	Haarbach	90,--	90,--			3,--
Vilsheim	Vilsheim	140,--	140,--	55,--*		3,--
	Münchsdorf	100,--	100,--			3,--
	Kapfing	90,--*	90,--*			3,--
	Gundihausen	95,--	95,--			3,--
	Langenvils	85,--	85,--			3,--
	Kemoden	90,--	90,--			3,--

Gemeinde	Ortsteil	B a u r e i f e s L a n d				Ackerland
		Wohnbauflächen (ausgew. Baugebiete)	unbeplanter Innenbereich	ausgew. gewerb- liche Bauflächen	Einheimischen- Modell	
1	2	3	4	5	6	7
<b>Weihmichl</b>	Weihmichl	115,--*	115,--*	55,--*		3,--
	Unterneuhausen	115,--	115,--	55,--		3,--
	Oberneuhausen		80,--*			3,--
	Edenland		70,--*			3,--
	Stollnried		50,--*			3,--
	Oberndorf		50,--*			3,--
<b>Weng</b>	Weng	85,--	85,--	45,--		2,50
	Hörmannsdorf	60,--*	60,--*			2,50
	Veitsbuch		45,--*			2,50
	Hösacker		40,--*			2,50

