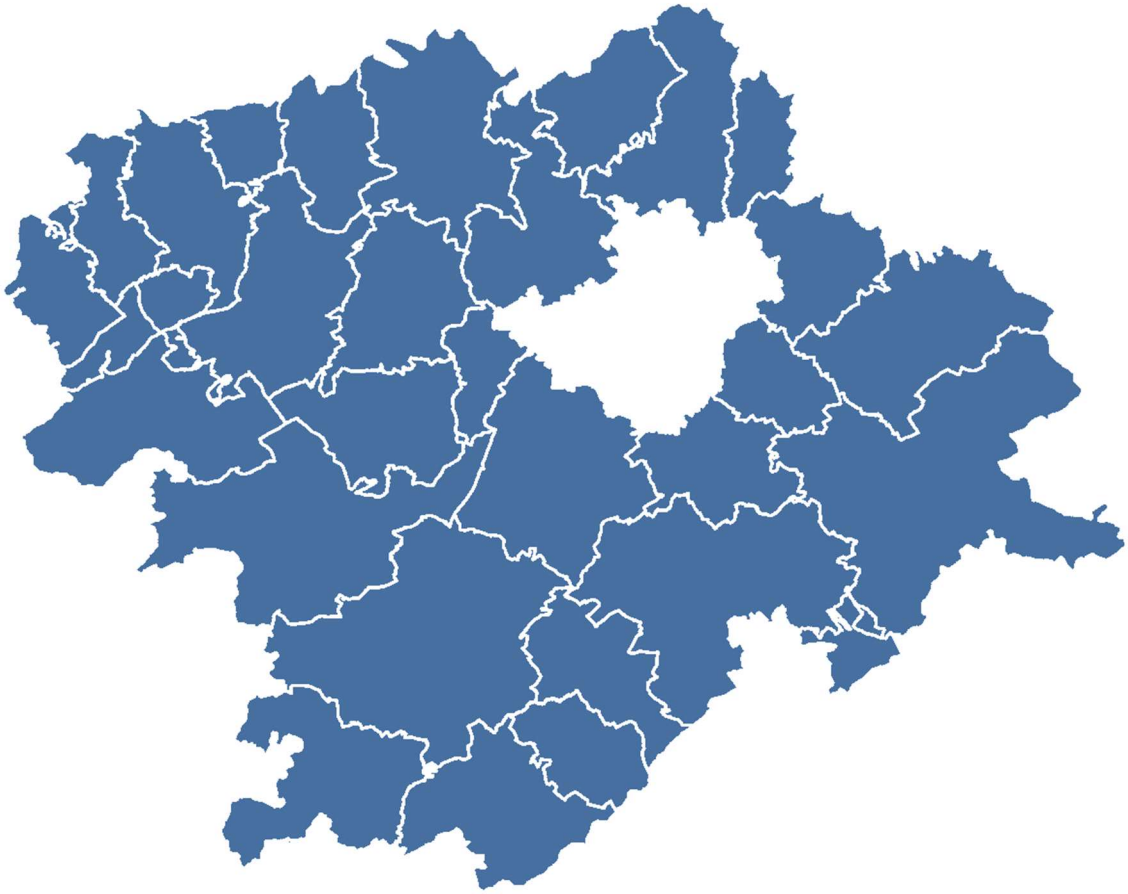
Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückwerten im Bereich des Landkreises Hof

Landkreis Hof
wir sind Heimat

Bodenrichtwerte für den Landkreis Hof zum Stichtag 01.01.2026



Geschäftsstelle:
Landratsamt Hof
Gutachterausschuss
Schaumbergstraße 14
95028 Hof

E-Mail: gutachterausschuss@landkreis-hof.de
Web: https://www.landkreis-hof.de/dienstleistungen/gutachterausschuss/
Telefon: 09281 / 57-514
Fax: 09281 / 57-11-514
BRW: www.bodenrichtwerte.bayern.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3
1.1 Bodenrichtwert – Definition ... 3
1.2 Bodenrichtwerte und Bauplanungsrecht ... 3
1.3 Ermittlungsgrundlage ... 3
1.4 Verwendete Abkürzungen ... 4
2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert ... 4
2.1 Entwicklungszustand – Nutzungsarten ... 4
2.2 Erschließungskosten ... 4
2.3 Bodenrichtwerte ... 4
2.4 Anpassungen ... 5
2.5 Deckungsgleiche Zonen ... 5
2.6 BRW für bebaute Grundstücke im Außenbereich ... 5
2.7 BRW für Landwirtschaft ... 5
2.8 BRW für Forstflächen ... 6
3 Auskunft und Gebühren ... 6
4 Urheberrecht ... 6
5 Bodenrichtwerte ... 7
5.1 Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen ... 7
5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 18

1 Allgemeines

1.1 Bodenrichtwert – 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 (§ 4 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks und wird in Euro/m² angegeben.

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 noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

1.3 Ermittlungsgrundlage

Die Ermittlung erfolgt jeweils zu Beginn jedes geradzahligen Kalenderjahres (§ 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB und § 12 BayGaV). Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Hof hat in seiner Sitzung vom 28.05.2026 gemäß § 196 BauGB und § 12 BayGaV die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026 neu ermittelt und beschlossen. Die Bodenrichtwerte wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Herangezogen wurden dabei unbebaute Grundstücke. Grundlage für die Ermittlung ist die nach § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung der Jahre 2024 und 2025. Soweit aktuelle Kaufpreise für das Gebiet fehlen, wurden Werte aus vergleichbaren Gebieten innerhalb der Gemeinde oder in anderen Gemeinden mit analogen Lagemerkmalen herangezogen. Gegebenenfalls wurden ältere Kaufpreise zur Festsetzung des Bodenwertes genutzt, die an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes angepasst (qualifizierter Lagevergleich) wurden.

Die BRW für **Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen** wurden vorrangig im Vergleichswertverfahren, aus Verkäufen von unbebautem Bauland ab einer Grundstücksgröße von 300 m² und einem **erschließungsbeitragsfreien** Entwicklungszustand ermittelt. Abbruchgrundstücke wurden nicht berücksichtigt. Es erfolgte eine konjunkturelle Anpassung der BRW um 10 %, jedoch max. 5,00 € für Wohnbauflächen und max. 2,00 € für gewerbliche Bauflächen. In Bodenrichtwertzonen mit genügend repräsentativen Vergleichspreisen wurde der örtliche Mittelwert angewendet.

1.4 Verwendete Abkürzungen

Nutzungsart: W - Wohnbaufläche
G - Gewerbliche Baufläche

Erschließung: ebp - Erschließungsbeitragpflichtig (BRW exlusive Erschließungsbeitrag)
ebf - Erschließungsbeitragsfrei (BRW inklusive Erschließungsbeitrag)

2 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

2.1 Entwicklungszustand – Nutzungsarten

Der Gutachterausschuss im Landkreis Hof hat für den Entwicklungszustand „baureifes Land“ Bodenrichtwerte für die Nutzungsarten Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche ermittelt. Für den Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ liegen die Nutzungsarten Ackerland und Grünland sowie forstwirtschaftliche Fläche vor.

Bodenrichtwerte für die Entwicklungszustände „Rohbauland“ und „Bauerwartungsland“ werden nicht vorgehalten. Das Gleiche gilt für die Nutzungsart „gemischte Baufläche“. Im Weiteren werden für Gebiete ohne allgemeines Marktgeschehen wie zum Beispiel Gemeindebedarfsflächen, Sonderbauflächen, etc. keine Bodenrichtwerte geführt. Für eine sachgemäße Ermittlung von Bodenrichtwerten der vorgenannten Flächenarten empfiehlt der Gutachterausschuss einen Sachverständigen zu beauftragen.

2.2 Erschließungskosten

In der Bodenrichtwertliste für Bauflächen werden ausschließlich erschließungsbeitragsfreie (epf) Bodenrichtwerte ausgewiesen. In diesen Werten sind die Erschließungkostenbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG) enthalten. Genaue Angaben zu den Erschließungskosten sind von der jeweiligen Gemeinde zu erfragen.

2.3 Bodenrichtwerte

Nach der ImmoWertV sollen die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks bei baureifem Land mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung (§§ 2-15 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) sowie insbesondere der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Bauweise (oder Anbauart), das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite).

2.4 Anpassungen

Unterschiede der einzelnen Grundstücke 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, die konkreten Werte sind dann entsprechend anzupassen.

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

2.5 Deckungsgleiche Zonen

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

Bodenrichtwertgrundstücke mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, GRZ, BMZ, Geschosse etc.) sowie Grundstücksgröße, -tiefe usw. wurden nicht festgelegt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau, Richtwerte für den Geschosswohnungsbau wurden nicht ermittelt.

2.6 BRW für bebaute Grundstücke im Außenbereich

Aus Sicht des Gutachterausschusses sind bebaute Grundstücke im Außenbereich kaufpreisarme Gebiete mit vereinzelt bestandsgeschützter Bebauung und kleinteiliger unterschiedlicher Nutzung (z.B. Dreiseitenhof mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude außerhalb zusammenhängender Ortsteile oder außerhalb eines Bebauungsplanes). Nach § 35 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich allgemein nicht zulässig und nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In einem Flächennutzungsplan sind bebaute Grundstücke im Außenbereich mehrheitlich als Flächen für die Land- und/oder Forstwirtschaft dargestellt.

Im Hinblick auf statistische Grundsätze zur Ermittlung von Bodenrichtwerten, die eine genügende Anzahl an Kaufverträgen voraussetzen und im Hinblick auf die Festlegung, dass bei bebauten Grundstücken der Wert zu ermitteln ist, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 BauGB Absatz 1 Satz 2), wird für den Landkreis Hof ein unverbindlicher Anhaltswert als Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich herausgegeben.

2.7 BRW für Landwirtschaft

Der in der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertliste aufgeführte Bodenrichtwert für Acker- und Grünland wurde vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren aus Verkäufen von Grundstücken ermittelt. Es wurden nur Grundstücke herangezogen, die der Landwirtschaft dienen und mindestens eine Grundstücksgröße von 1000 m² haben.

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen gehören zu den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstückes die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl soweit sie verfügbar sind.

Aufgrund der sehr stark inhomogenen Datenlage und der Anzahl der Daten wurden im Landkreis Hof Bodenrichtwertgrundstücke nicht festgelegt.

2.8 BRW für Forstflächen

Der in der forstwirtschaftlichen Bodenrichtwertliste aufgeführte Bodenrichtwert für Forstflächen bezieht sich auf unbestockten (ohne Aufwuchs) Waldboden.

3 Auskunft und Gebühren

Anträge zu schriftlichen Bodenrichtwertauskünften sind in der Geschäftstelle des Gutachterausschusses zu stellen (E-Mail, Postbrief). Folgende Angaben zum Grundstück sind erforderlich: Gemeinde, Gemarkung, Flurnummer (ggf. die Adresse des Grundstücks). Des Weiteren sind Angaben über den Antragsteller erforderlich (Name, ggf. Firma, Anschrift, ggf. Telefonnummer und E-Mail).

Schriftliche Auskünfte zu Bodenrichtwerten sind gebührenpflichtig. Gemäß Art. 1, 2, 5 und 6 des Kostengesetzes (KG) i.V.m Tarif-Nr. 2.I.1/1.8 des Kostenverzeichnisses (KVz) wird für die Auskunft je Wert eine Gebühr von 30,00 € erhoben. Die Bodenrichtwertliste kann gegen eine Gebühr von 150,00 € erworben werden.

4 Urheberrecht

Bodenrichtwerte sind Eigentum der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse. Die Bodenrichtwertsammlung unterliegt dem Urheberrechtsgesetz (UrhG). Demnach steht dem jeweiligen Gutachterausschuss das ausschließliche Recht zu, die Bodenrichtwertsammlung insgesamt oder einen nach Art und Umfang wesentlichen Teil davon zu vervielfältigen, zu verbreiten oder öffentlich wiederzugeben.

Abschriften einzelner Daten sind grundsätzlich für den privaten Gebrauch gestattet. Im Weiteren ist eine Bodenrichtwertsammlung eine Datenbank im Sinne des § 87a UrhG, aber kein amtliches Werk oder amtliche Bekanntmachung im Sinne des § 5 Abs. 1 UrhG (BGH NJW-RR 2007, 342; OLG München, ZUM-RD 2019, 464). Damit ist eine Bodenrichtwertsammlung nicht gemäß § 5 UrhG gemeinfrei, sondern unterliegt grundsätzlich dem urheberrechtlichen Schutz.

Hof, 23.06.2026
Landratsamt

gez.
Tobias Gesell
Vorsitzender des Gutachterausschusses im Landkreis Hof

5 Bodenrichtwerte

5.1 Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen zum Stichtag 01.01.2026

Gemeinde	Gemarkung	Richtwertzone Nr.	Name	Bodenrichtwert in €/m² (ebf)	Nutzungsart
Münchberg	Münchberg	938 01	Münchberg	65,00	W
		938 02	Münchberg	25,00	G
		938 03	Gewerbegebiet Münchberg Nord	25,00	G
		938 05	Baugebiet Marienbader Straße II	72,00	W
	Markersreuth	897 01	Markersreuth	34,00	W
		897 02	Jehsen	26,00	W
	Mechlenreuth	939 01	Mechlenreuth	29,00	W
		939 02	Münchberg-Mechlenreuth	47,00	W
		939 03	Mechlenreuth Nord II	112,00	W
		939 04	Mussen	26,00	W
		939 05	Schweinsbach	28,00	W
	Meierhof b. Münchberg	937 01	Meierhof	34,00	W
		937 02	Laubersreuth	31,00	W
		937 03	Unfriedsdorf	39,00	W
		937 04	Gottersdorf	39,00	W
		937 05	Münchberg-Schlegel	50,00	W
	Poppenreuth	936 01	Poppenreuth	31,00	W
		936 02	Hildbrandsgrün	26,00	W
		936 03	Ahornis	31,00	W
		936 04	Pulschnitzberg	26,00	W
		936 05	Neutheilung	26,00	W
		940 01	Sauerhof*	33,00	W
	Sauerhof	940 01	Sauerhof*	33,00	W
		941 02	Schödlas*	26,00	W
	Straas	941 01	Straas	34,00	W
		941 02	Schödlas*	26,00	W
		941 03	Hintere Höhe	50,00	W
		941 04	Plösen	26,00	W
		941 05	Biengarten	26,00	W
		941 06	Solg	26,00	W

Unverbindlicher Anhaltswert für bebaute Grundstücke in Einzellagen (Außenbereich, max. 2000 m² Grundstücksgröße) im Landkreis Hof (siehe Erläuterung in Kap. 2.6): **15 €/m²**

5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Gemeinde Münchberg

Ackerland: 2,40 €/m²

Grünland: 2,00 €/m²

Unbestockter Waldboden: 0,30 €/m²