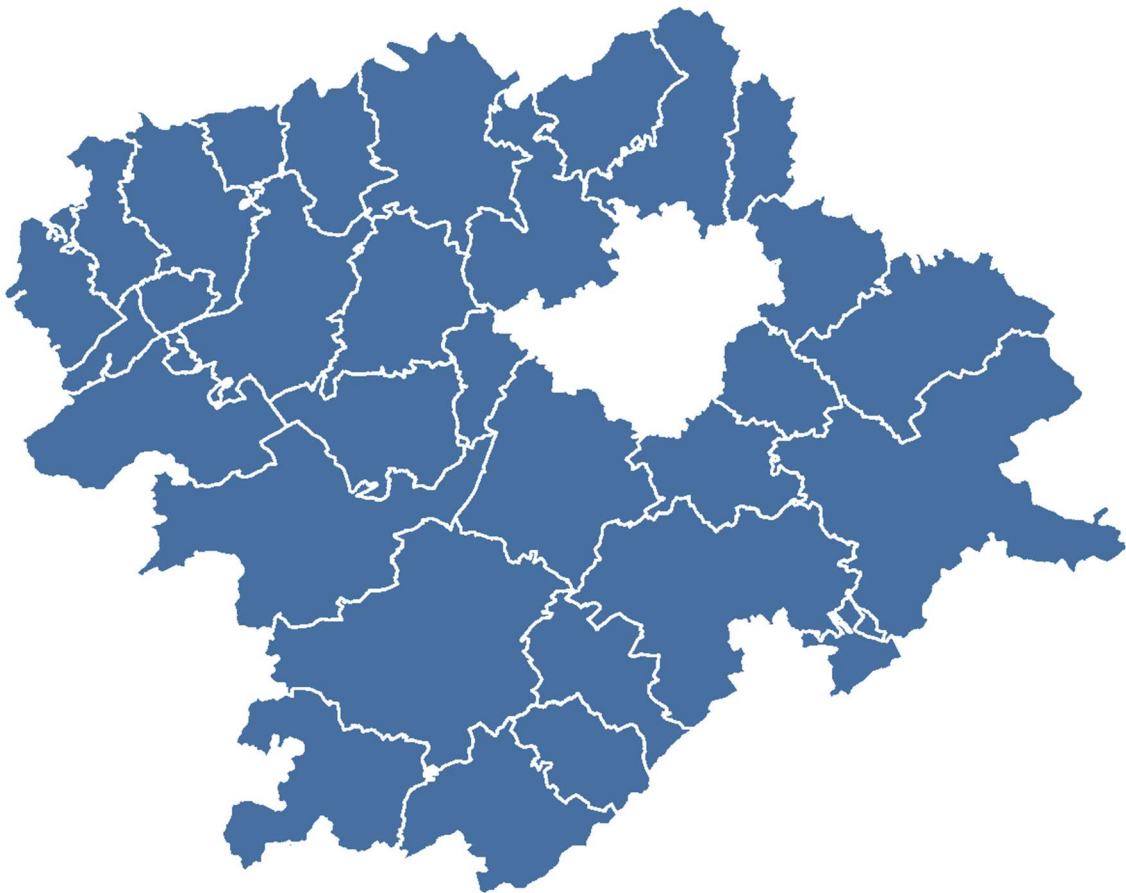




**Bodenrichtwerte für den Landkreis Hof  
zum Stichtag 01.01.2026**



**Geschäftsstelle:**

Landratsamt Hof  
Gutachterausschuss  
Schaumbergstraße 14  
95028 Hof

E-Mail: [gutachterausschuss@landkreis-hof.de](mailto: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](http://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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 - Erschließungsbeitragspflichtig (BRW exklusive 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 Erschließungskostenbeiträge 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 m<sup>2</sup> 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 Geschäftsstelle 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  | Richtwertzone            |        |                                 | Bodenrichtwert<br>in €/m <sup>2</sup> (ebf) | Nutzungsart |
|-----------|--------------------------|--------|---------------------------------|---------------------------------------------|-------------|
|           | Gemarkung                | Nr.    | Name                            |                                             |             |
| 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.<br>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 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße) im Landkreis Hof (siehe Erläuterung in Kap. 2.6): **15 €/m<sup>2</sup>**

## **5.2 Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

### **Gemeinde Münchberg**

**Ackerland:** 2,40 €/m<sup>2</sup>

**Grünland:** 2,00 €/m<sup>2</sup>

**Unbestockter Waldboden:** 0,30 €/m<sup>2</sup>