

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Oberallgäu hat aufgrund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für erschließungsbeitragsfreies und kostenerstattungsfreies Bauland sowie für Flächen der Landwirtschaft - Grünland - ermittelt (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte sind in den folgenden Bodenrichtwertlisten aufgeführt und zonal in den Bodenrichtwertkarten erfasst.

Als Bodenrichtwertdefinition wurden für alle Bodenrichtwerte die Art der Nutzung sowie die „Ergänzung zur Art“ der Nutzung bestimmt. Die Kombination beider Definitionen (z.B. W-EFH) gibt die prägende Bebauung in den einzelnen Bodenrichtwertzonen an (Richtwertnorm). Weicht die tatsächliche Bebauung von der prägenden Bebauung ab, sind die Bodenrichtwerte wie folgt anzupassen:

Korrekturen (Umrechnungskoeffizienten) bei Abweichungen von der Richtwertnorm (=Ergänzung zur Art der Nutzung)						
Richtwertnorm (= Ergänzung zur Art der Nutzung)	Bewertungsobjekt					
	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH	MFH/WGH (3-6WE/NE)	MFH /WGH (>6WE/NE)	BH/GH BGH
W- EFH	#	+10%	+20%	+15%	+35%	+35%
W- MFH	-15%	-5%	+5%	#	+20%	+20%
M- EFH	#	+10%	+20%	+15%	+35%	+35%
M- WGH	-15%	-5%	+5%	#	+20%	+20%
Erläuterung						
Richtwertnorm	EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend				
	MFH	Mehrfamilienhäuser, freistehend oder angebaut				
	WGH	Wohn- und Geschäftshäuser: Gemischt genutzte Gebäude, deren gewerblicher Teil eine Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Dies kann in der Regel folgenden Nutzungen unterstellt werden: Büronutzung, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsbetrieb, Verwaltung, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einrichtungen und Nutzungen ähnlicher Art.				
	PL	Produktion- und Logistik				
	LAD	Läden (eingeschossig)				
Bewertungsobjekt	EFH/ZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend				
	DHH/REH	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser				
	RMH	Reihenmittelhäuser				
	MFH (3-6WE)	Mehrfamilienhäuser mit 3-6 Wohneinheiten, freistehend oder angebaut				
	MFH (>6WE)	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 Wohneinheiten, freistehend oder angebaut				
	WGH (3-6NE)	siehe Definition Richtwertnorm (mit 3-6 Nutzungseinheiten)				
	WGH (>6NE)	siehe Definition Richtwertnorm (mit mehr als 6 Nutzungseinheiten)				
	BH	Bürohäuser				
	GH	Geschäftshäuser				
BGH	Büro- und Geschäftshäuser					

Maß der baulichen Nutzung

Das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung (WGFZ), die durchschnittliche Zahl der oberirdischen Geschosse (ZOG) und die durchschnittliche Grundstücksgröße wurden für den überwiegenden Teil der Bodenrichtwertzonen ermittelt und sind im BayernAtlas unter „Freies Feld“ als Hinweis angegeben. Umrechnungskoeffizienten (UK) für abweichendes Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Fläche sind zum aktuellen Stichtag noch nicht abgeleitet und können nicht veröffentlicht werden.

Typische Grundstücksgrößen

Für die jeweilige Gebäudetypen wurden typische Grundstücksgrößen ermittelt

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:	440 – 920 m ²
Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser:	200 – 500 m ²
Reihenmittelhäuser:	200 – 350 m ²
Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit 3 bis 6 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten:	480 – 1.780 m ²
Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 6 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten:	840 – 2.650 m ²

(Mittelwert der Stichprobe +/- Standardabweichung)

Die Ableitungen bestätigen, dass Grundstücke mit – gegenüber der typischen – kleineren Grundstücksgrößen zu höheren, relativen Kaufpreisen und Grundstücke mit größeren Grundstücksgrößen zu geringeren, relativen Kaufpreisen gehandelt werden. Für diese grundsätzliche Beobachtung können zum aktuellen Stichtag noch keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht werden und sollen den Anwender vorerst nur als Hinweis dienen.

Anmerkung zu den Bodenrichtwerten für Außenbereichslagen:

Der Gutachterausschuss hat flächendeckende Bodenrichtwerte für den Außenbereich abgeleitet. Als Richtwertnorm für die Außenbereichszonen wurde das freistehende Einfamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.200 m² bestimmt.

Die Grundstückseigenschaften der Außenbereichsgrundstücke sind sehr vielfältig und unterschiedlich. Je nach Lage, Besonnung und Infrastruktur ist mit großen Wertunterschieden zu rechnen. Korrekturwerte für Wertunterschiede von Außenbereichsgrundstücken sind nur sehr schwer zu ermitteln und stehen derzeit noch nicht zur Verfügung.

Die in der Vergangenheit vom Gutachterausschuss veröffentlichten Empfehlungen für die Anpassung der Außenbereichsbodenrichtwerte im Nahbereich zu Innenbereichszonen der Ortsteile und Splittersiedlungen werden auch zum aktuellen Stichtag als sachlich richtig erachtet und werden weiterhin zur Anwendung empfohlen.

Im Nahbereich zu den - in der Regel - höherwertigen Zonen der Hauptorte, Ortsteile und Splittersiedlungen würden die starren Außenbereichswerte zu einer nicht sachgerechten Unterbewertung führen. Die Bodenrichtwerte sind aus diesem Grund im Nahbereich - bis 600 m Abstand - zur nächstgelegenen Zone mit einem Zuschlag zu versehen. Die Höhe des Zuschlags ist abhängig von der Differenz der Bodenrichtwerte und der Entfernung zum Rand der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone im eigenen Gemeindegebiet.

Die Anpassung erfolgt nach der Formel: $x = a + \underbrace{\{(b - a) \times [1 - 0,4 \times (c/100m)^{1/2}]\}}$

Handschriftliche Schreibweise:

$$x = a + \left[(b - a) \cdot \left(1 - 0,4 \cdot \sqrt{\frac{c}{100m}} \right) \right]$$

Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel)

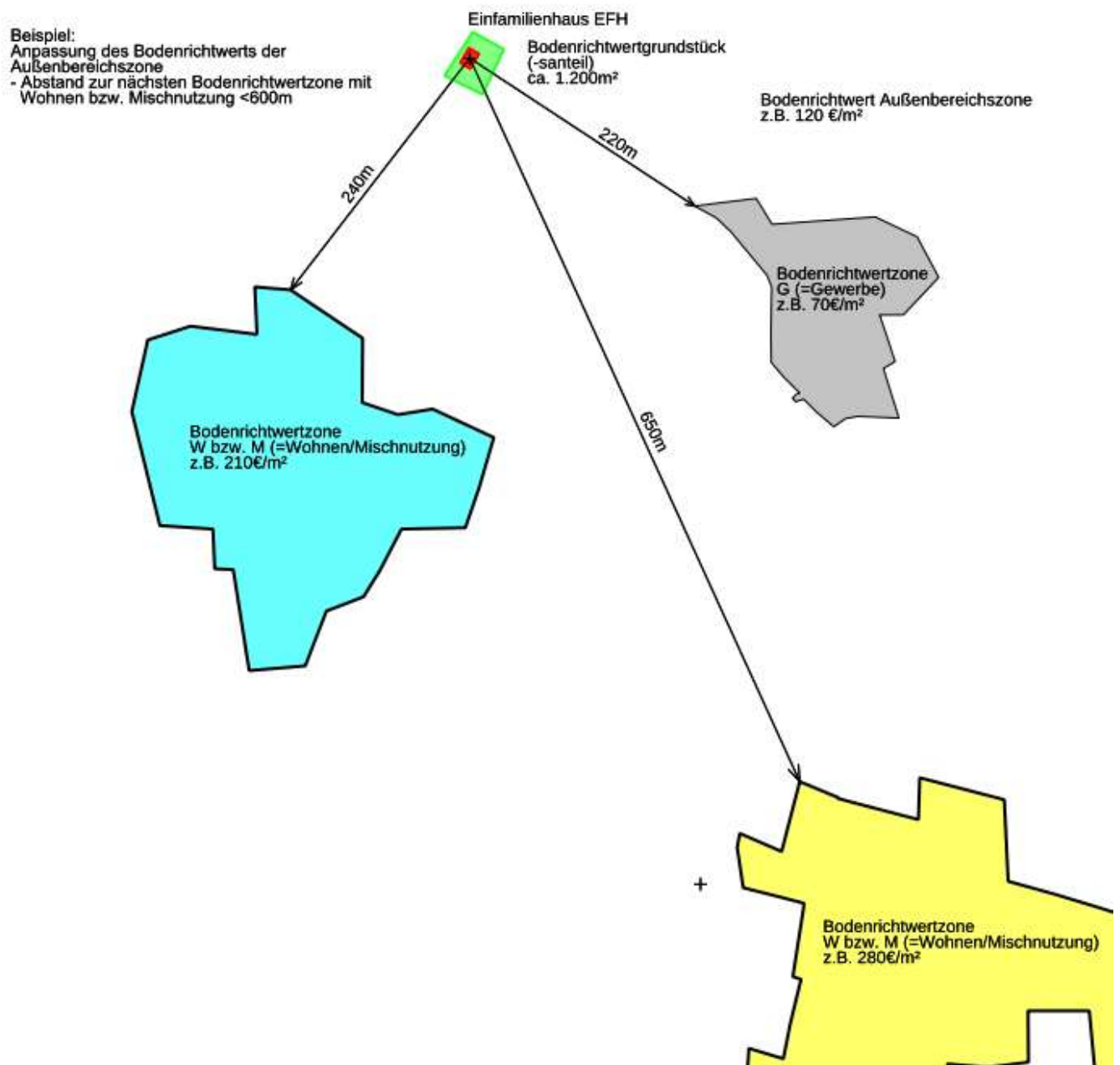
x = angepasster Bodenrichtwert

a = Bodenrichtwert der Außenbereichszone

b = Bodenrichtwert der nächstgelegenen Zone mit Wohn-, Mischnutzung im selben Gemeindegebiet innerhalb eines Radius von max. 600 m

c = Entfernung in Luftlinie von Gebäudemitte der Hauptnutzung zum Rand der Zone „b“ in Meter.

Fallbeispiel für die Anpassung des Bodenrichtwerts mit Zeichnungen:



Beispiel: Anpassung des Bodenrichtwerts der Außenbereichszone

$$a = 120 \text{ €/m}^2$$

$$b = 210 \text{ €/m}^2$$

$$c = 240 \text{ m}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{(210 \text{ €/m}^2 - 120 \text{ €/m}^2) \times [1 - 0,4 \times (240\text{m}/100\text{m})^{1/2}]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,4 \times (2,4)^{1/2}]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,4 \times 1,5492]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,6197]\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times 0,3803\}$$

$$x = 120 \text{ €/m}^2 + 34 \text{ €/m}^2 = 154 \text{ €/m}^2$$