

## 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
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 <sup>2</sup>
Doppelhaushälften und Reiheneckhäuser:	200 – 500 m <sup>2</sup>
Reihenmittelhäuser:	200 – 350 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit 3 bis 6 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten:	480 – 1.780 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit mehr als 6 Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten:	840 – 2.650 m <sup>2</sup>

(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 m<sup>2</sup> 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:  $x = a + \underbrace{\{(b - a) \times [1 - 0,4 \times (c/100\text{m})^{1/2}]\}}_{\text{Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel)}}$

Handschriftliche Schreibweise:

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

Zuschlag zum Bodenrichtwert (Berechnung mit Formel)

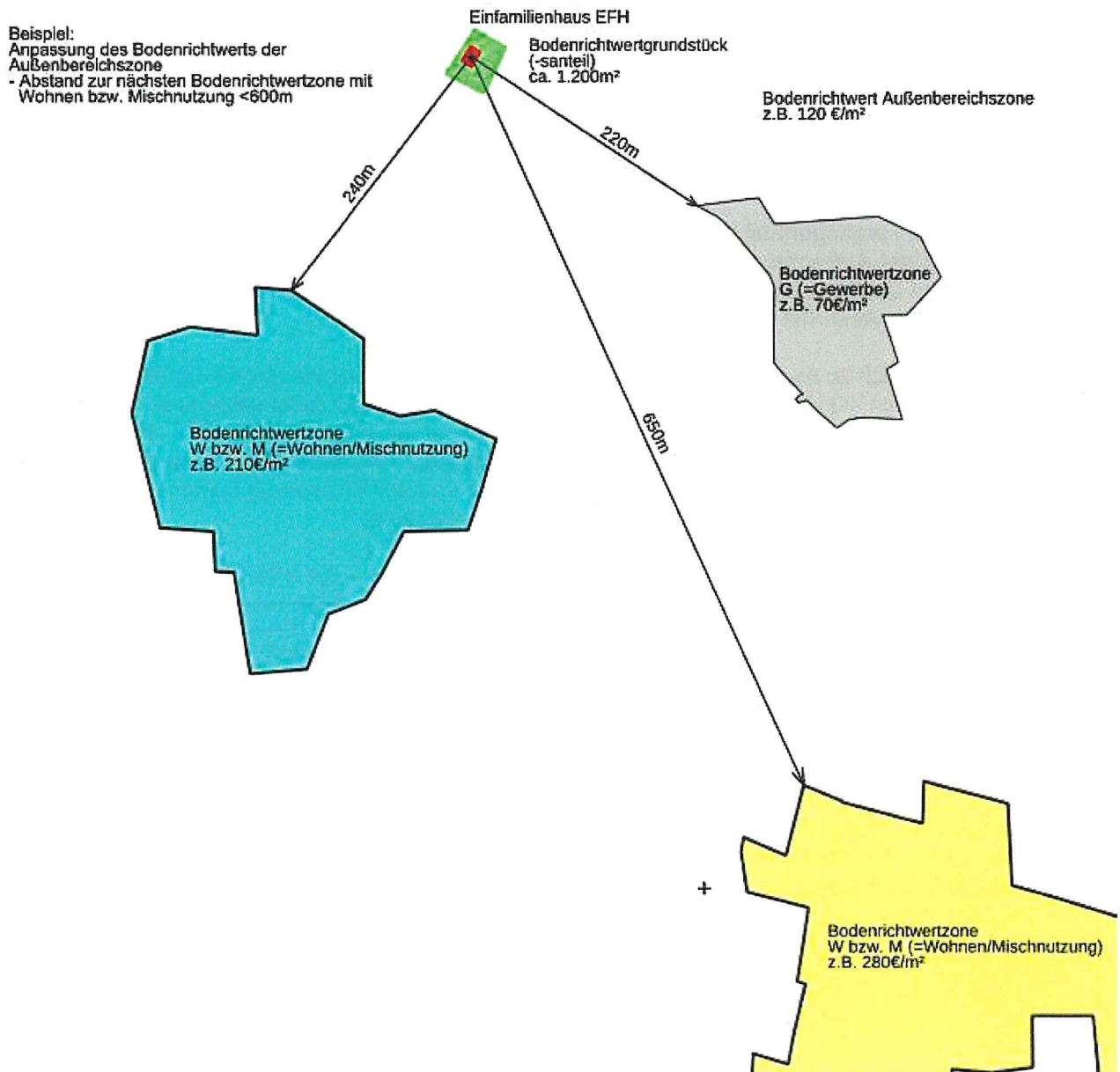
x = angepasster Bodenrichtwert

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

$$a = 120 \text{ €/m}^2$$

$$b = 210 \text{ €/m}^2$$

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

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

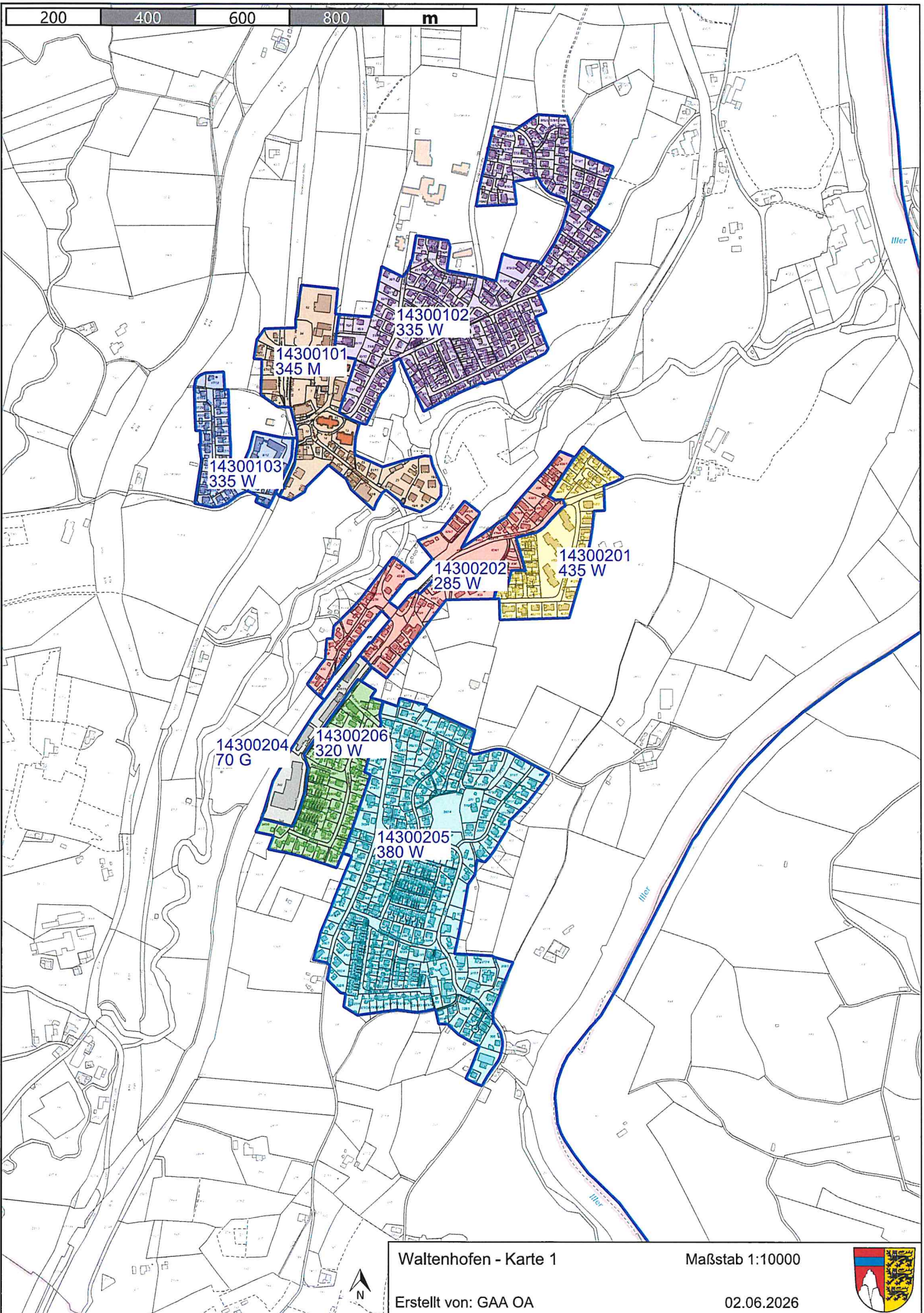
$$x = 120 \text{ €/m}^2 + \{90 \text{ €/m}^2 \times [1 - 0,4 \times (2,4)^{1/2}]\}$$

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

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

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

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



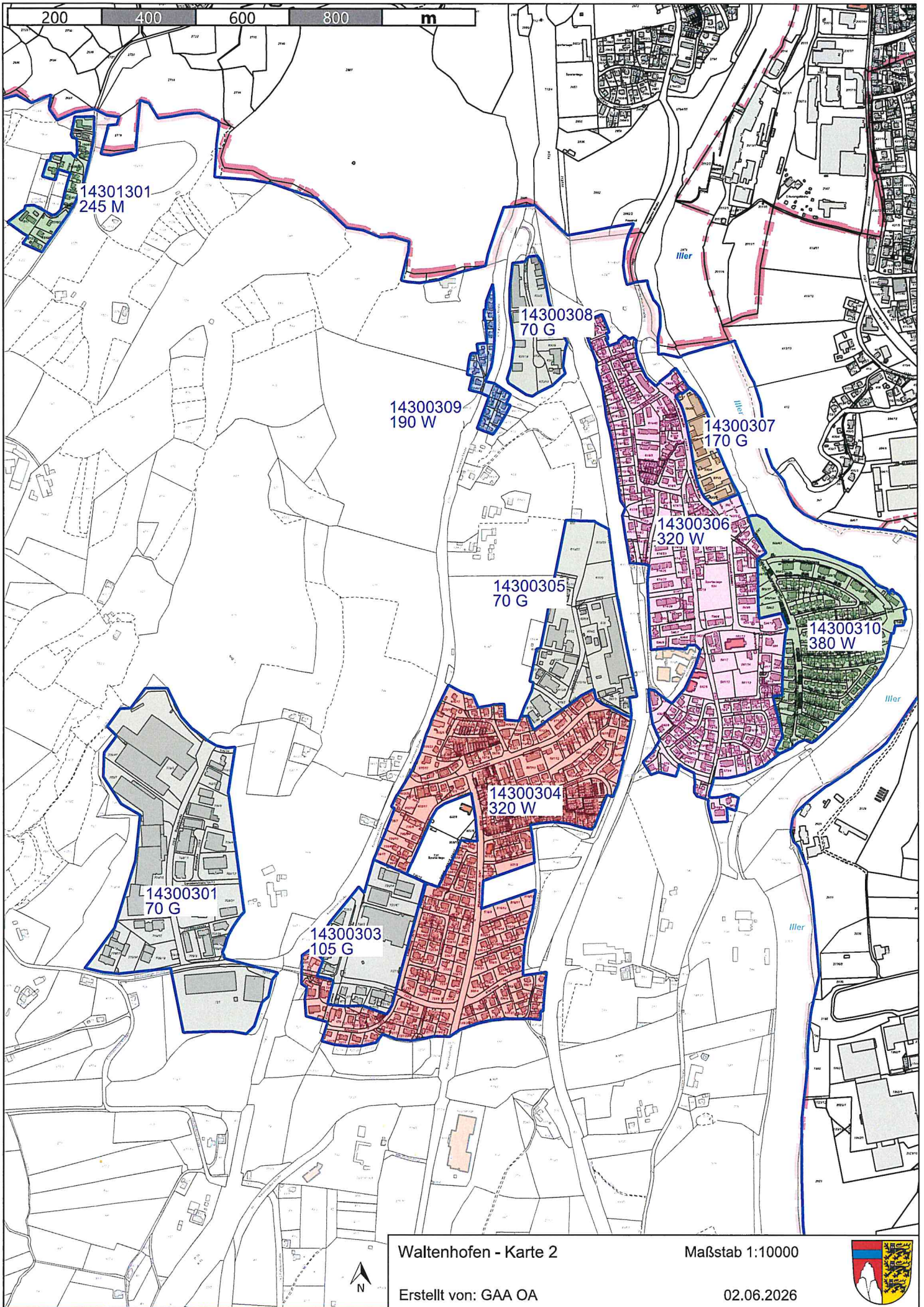
Waltenhofen - Karte 1

Maßstab 1:10000

Erstellt von: GAA OA

02.06.2026





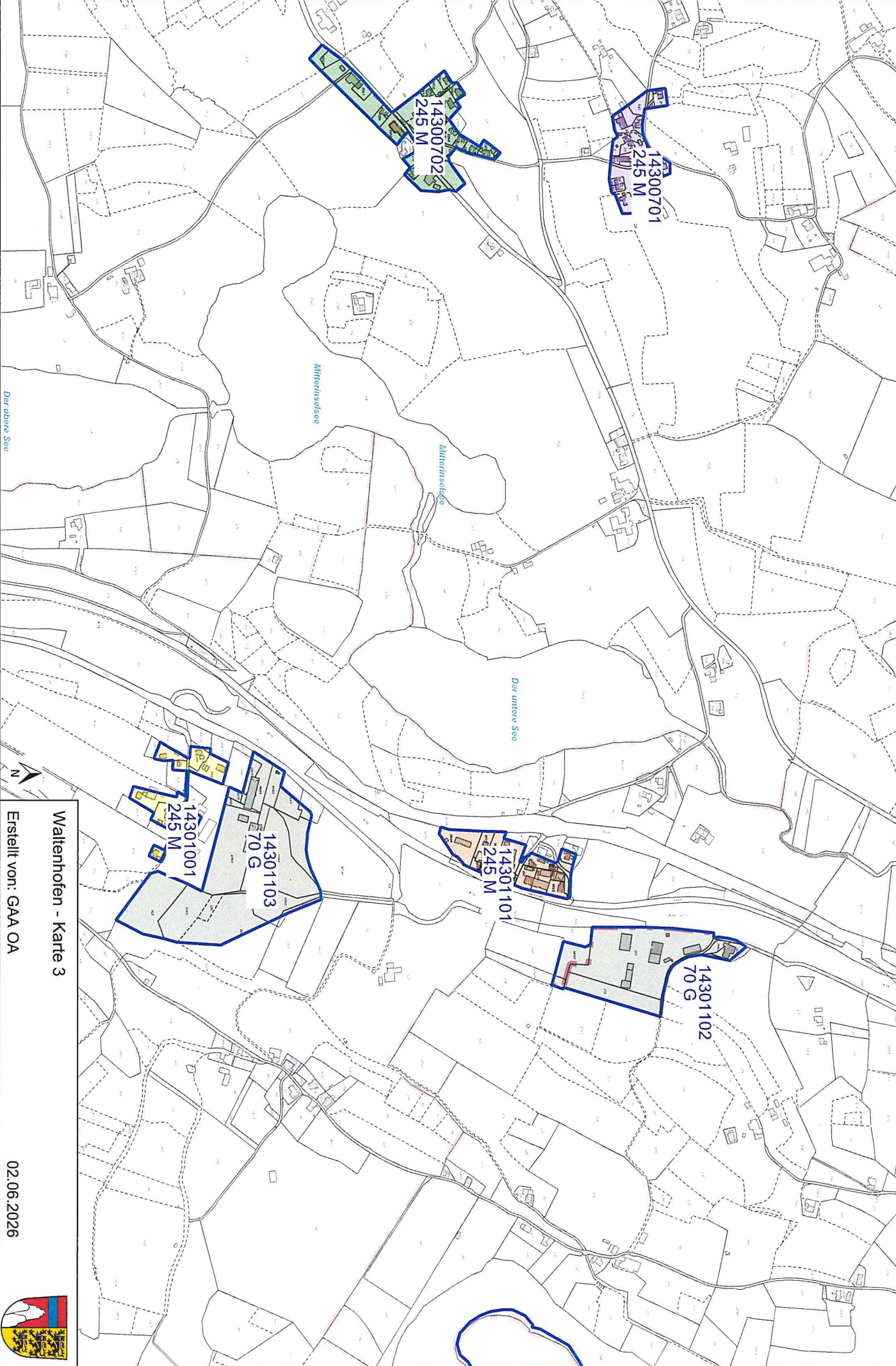
Waltenhofen - Karte 2

Maßstab 1:10000

Erstellt von: GAA OA

02.06.2026





Waltenhofen - Karte 3

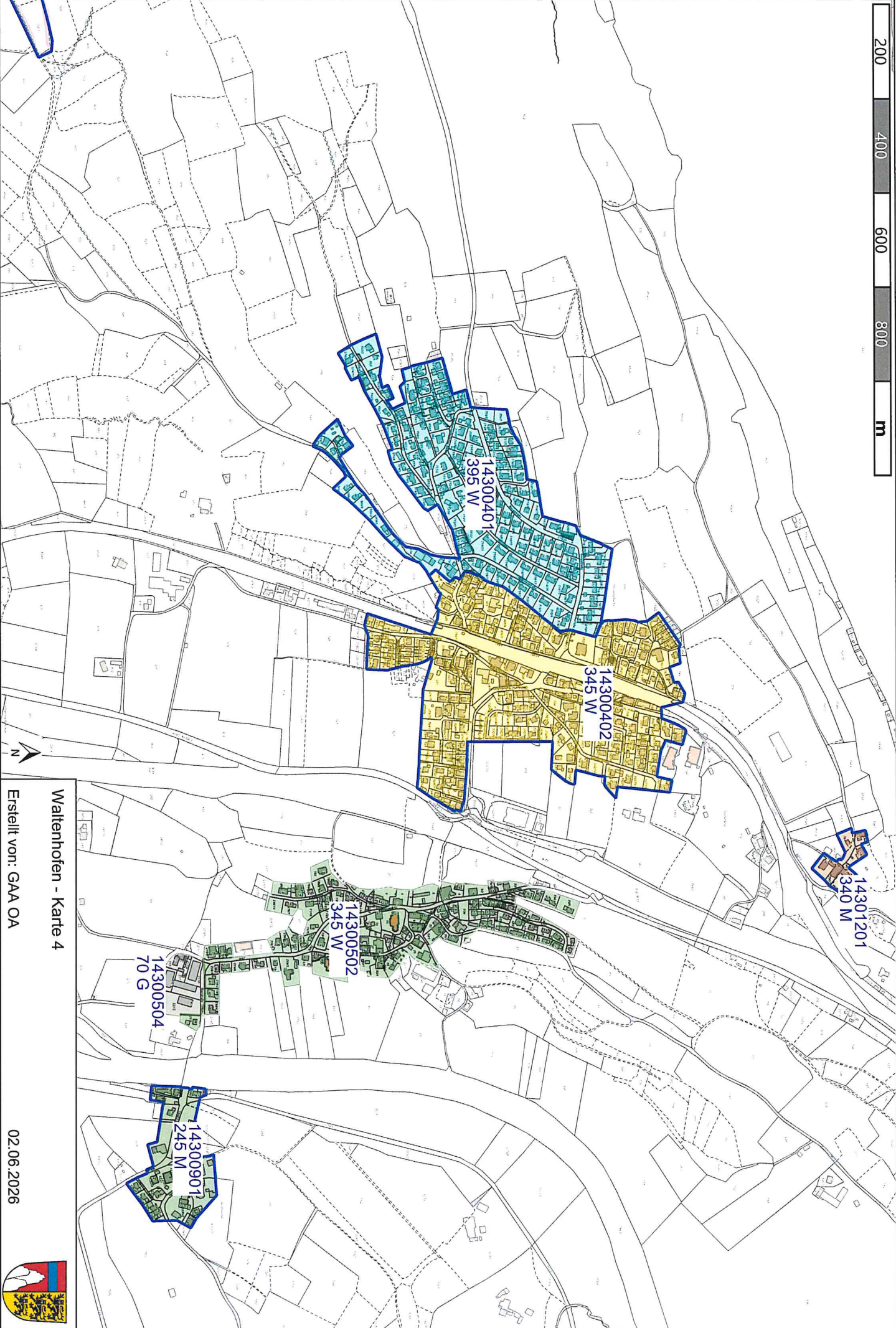
Erstellt von: GAA OA

02.06.2026



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet ©Daten: LDBV 2026

Maßstab 1:10000



Waltenhofen - Karte 4

Erstellt von: GAA OA

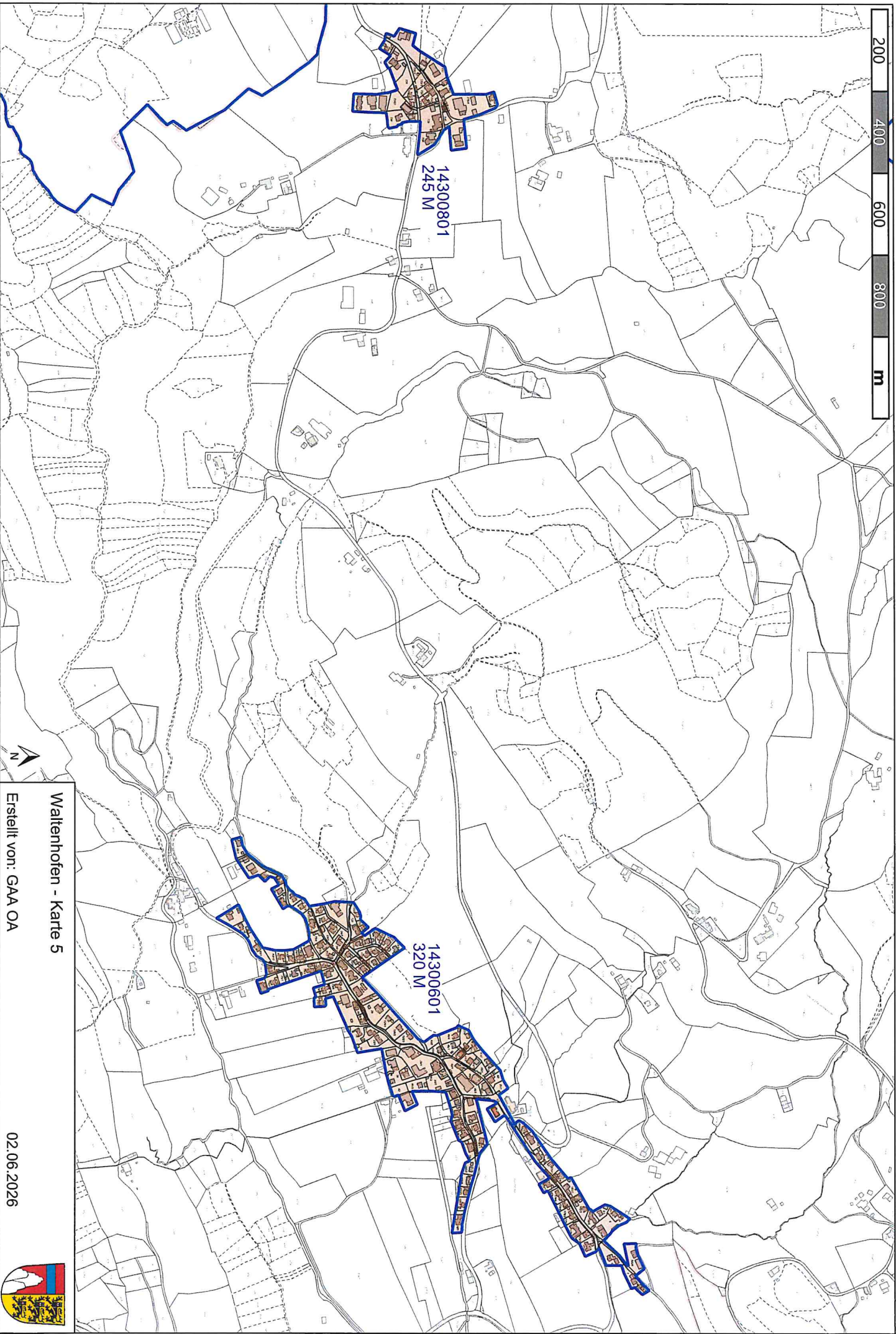
02.06.2026



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2026

Maßstab 1:10000

200 400 600 800 m



Waltenhofen - Karte 5

Erstellt von: GAA OA

02.06.2026



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet ©Daten: LDBV 2026

Maßstab 1:11500

**Bodenrichtwertliste**  
des Landkreises Oberallgäu  
für  
**erschlossenes Bauland (unbebaut)**  
**Flächen der Landwirtschaft (Grünland)**

Stichtag: 01.01.2026

**Gemeinde Waltenhofen**

Gemeindeteil	Nummer	Bezeichnung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art	Bodenrichtwert	Karte	
Waltenhofen	14300101	Ort	M	WGH	345 €/m <sup>2</sup>	1	
	14300102	Wohngebiet Nord	W	EFH	335 €/m <sup>2</sup>		
	14300103	Am Herrenbichl	W	EFH	335 €/m <sup>2</sup>		
Rauns	14300201	Rauns Paul-Zoll-Straße	W	MFH	435 €/m <sup>2</sup>		
	14300202	Rauns entlang der Bahnlinie	W	EFH	285 €/m <sup>2</sup>		
	14300204	Gewerbegebiet Bahnhofstr.	G	GD	70 €/m <sup>2</sup>		
	14300205	Wohngebiete Rauns Süd	W	EFH	380 €/m <sup>2</sup>		
	14300206	Wohngebiete Rauns West	W	EFH	320 €/m <sup>2</sup>		
Hegge	14300301	Gewerbegebiet Lanzen	G	PL	70 €/m <sup>2</sup>		2
	14300303	Gewerbe Parksiedlung Lanzen	G	LAD	105 €/m <sup>2</sup>		
	14300304	Plabennestraße	W	EFH	320 €/m <sup>2</sup>		
	14300305	Gewerbe Gewerbestraße	G	PL	70 €/m <sup>2</sup>		
	14300306	Hegge östl. der Bahnlinie	W	EFH	320 €/m <sup>2</sup>		
	14300307	Gewerbe Mischbaufläche Georg-Haindl-Str.	G	GD	170 €/m <sup>2</sup>		
	14300308	Gewerbegebiet Hegge Nord	G	PL	70 €/m <sup>2</sup>		
	14300309	Weiberg	W	EFH	190 €/m <sup>2</sup>		
	14300310	Hegge Illerschleife	W	EFH	380 €/m <sup>2</sup>		
Oberdorf	14300401	Bergstraße	W	EFH	395 €/m <sup>2</sup>	4	
	14300402	Oberdorf Ort	W	EFH	345 €/m <sup>2</sup>		
Martinszell	14300502	Martinszell Ort	W	EFH	345 €/m <sup>2</sup>		
	14300504	Gewerbegebiet Illerstraße	G	PL	70 €/m <sup>2</sup>		
Niedersonthofen	14300601	Niedersonthofen	M	EFH	320 €/m <sup>2</sup>	5	
Memhölz	14300701	Memhölz Ort	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>	3	
	14300702	Memhölz - Maierhofen	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>		
Rieggis	14300801	Rieggis	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>	5	
Häusern	14300901	Häusern	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>	4	
Greuth	14301001	Greuth	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>	3	
Herzmanns	14301101	Herzmanns	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>		
	14301102	Gewerbe Herzmanns Nord	G	PL	70 €/m <sup>2</sup>		
	14301103	Gewerbe Herzmanns Süd	G	PL	70 €/m <sup>2</sup>		
Kurzberg	14301201	Kurzberg	M	MFH	340 €/m <sup>2</sup>	4	
Gersbühl	14301301	Gersbühl	M	EFH	245 €/m <sup>2</sup>	2	
Außenbereich	14305001	Außenbereichszone	M	EFH	170 €/m <sup>2</sup>		
Grünland	14306001	Grünland, Bonität > 47	GR		7,80 €/m <sup>2</sup>		