



Gutachterausschuss

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bodenrichtwerte zum 31.12.2018

Der Gutachterausschuss hat für die Ermittlung von Grundstückswerten der Gemeinde Altheim gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Abschnitt 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung am 01.04.2019 für das Gemeindegebiet Altheim die Bodenrichtwerte ermittelt und festgelegt.

Anmerkungen zu den Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (baureife, erschlossene, altlastenfreie Grundstücke).

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Unterstützend werden sonstige Unterlagen, sowie örtliche Ermittlungen herangezogen. Die Abgrenzungen der einzelnen Richtwertzonen/Gebiete sind in den Bodenrichtwertkarten dargestellt. Diese können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingesehen werden.

Abweichungen einzelner Grundstücke von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Diese können so groß sein, dass sich der Wert des einzelnen Grundstücks erheblich vom Bodenrichtwert unterscheidet. Soweit im Einzelfall eine Bodenrichtwertauskunft für die vorliegende Fragestellung nicht ausreicht, kann nach § 193 BauGB ein kostenpflichtiges Verkehrswertgutachten über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von daran bestehenden Rechten beantragt werden.

Die ermittelten Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus dem Bodenrichtwert noch aus den Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Erschließungsbeiträge, Kanalbeiträge, Klärbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge sind erhoben bzw. gelten als erhoben.

Richtwertzonen Altheim

Zone-Nr.	Benennung	Nutzung	€/qm
10	Altheim Ortslage I (1)	M	50,00
20	Altheim Ortslage II (2)	M	55,00
30	Altheim Wohnen I (3)	W	70,00
40	Altheim Wohnen II (4)	W	70,00
50	Altheim Wohnen III (5)	W	80,00
60	Altheim Gewerbe (6)	GE	25,00
70	Altheim Landwirtschaft (7)	§ 35	15,00
53	Bauerwartungsland (ohne Beiträge)		15,00
80	Altheim Kleingartenland		3,00
92	Altheim Ackerland		3,30
91	Altheim Grünland		2,20

(1) Auf dem Bürgle 1, 3, 5, 7, 7/1, 9, 18, 20, 22, 26

Bachgasse 2, 6, 8, 10
 Brunnenweg
 Donaustraße 1
 Friedhofweg
 Gartenweg
 Goethestraße 1, 5, 7, 8, 10, 11
 Hauptstraße
 Kirchstraße
 Lerchenweg 10
 Litzelried
 Österbergweg
 Oberer Mühlweg
 Pfarrgasse
 Pflummerner Weg
 Riedlinger Straße
 Schillerstraße 2, 3, 3/1, 4, 5, 9
 Uhlandstraße
 Vogelsangweg 2, 4
 Waldhauser Straße 4, 5, 6, 8

(2) Bachgasse 1, 3, 5, 5/1, 5/2, 7, 9, 11

Backhausgasse
 Donaustraße (außer 1)
 Elmweg 1, 3/1, 4, 6
 Konradin-Kreutzer-Straße
 Lindenweg 2, 4, 6
 Mühleweg

Riedlinger Straße 22
Sandgrubenweg 1, 1/1, 3, 4, 6, 7, 7/1, 8, 9, 11, 12, 13, 25, 29, 30
Schillerstraße 1
Schmiedgasse (außer 1 und 2)
Schulstraße
Öhmdwiesenweg
Vogelsangweg 3

(3) Amselweg

Auf dem Bürgle 11, 13, 15, 19, 21, 23, 25, 27, 29
Eichendorffstraße
Egelsee
Finkenweg
Goethestraße 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32
Lerchenweg
Michel-Buck-Straße
Mörikestraße
Silcherstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 24, 26, 28
Schillerstraße
Starenweg
Vogelsangweg 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31

(4) Beethovenstraße 1, 3, 5, 7, 15, 17, 19, 25, 27

Haydnstraße
Goethestraße 37, 38, 39, 40, 41, 42
Mozartstraße
Schubertstraße
Silcherstraße 1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
Vogelsangweg 33, 35, 37, 39, Flst. 653/3, Flst. 653/4

(5) Beethovenstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30

Frankenstraße
Keltenstraße
Vogelsangweg 42, 44
Schwabenstraße
Römerstraße

(6) Sandgrubenweg 18, 20, 22, 26

Elmweg 3, 7
Lindenweg 12, 14
Zum Kesselbrunnen

(7) Beim weißen Stein 1

Donaustraße 90
Donaustraße 83
Litzelried 1
Österbergweg 6
Spitzloch 1

Richtwertzonen Heiligkreuztal

Zone-Nr.	Benennung	Nutzung	€/qm
1010	Heiligkreuztal Mitte (1)	M	45,00
1020	Heiligkreuztal Friedhofstraße	W	45,00
1030	Heiligkreuztal Erlenstock (2)	W	55,00
1040	Heiligkreuztal Miss (3)	GE	25,00
1050	Heiligkreuztal Landwirtschaft (4)	§ 35	10,00
1053	Bauerwartungsland (ohne Beiträge)		15,00
1092	Heiligkreuztal Ackerland		3,30
1091	Heiligkreuztal Grünland		1,80

(1) Andelfinger Straße

Alter Dollhofweg 4, 5, 7, 8, 10, 12,

Am Mühlweiher

Am Soppenbach

Am Tannengarten

Im Erlenstock 1, 3, 5

Lehmgrubenweg

Nussbaumweg 4

Schulweg

Veronika-von-Rietheim-Straße

Vorstadt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33

(2) Im Erlenstock 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18

Brühlweg

(3) Alter Dollhofweg 16, 18, 20, 22, 24

Boschenhauwiesen 1

Nussbaumweg 1, 3

Vorstadt 26, 40

(4) Im Erlenstock 33

Dinkelsbühl 1

Für das Areal der ehemaligen Klosteranlage (Am Klosterhof, Am Münster, Am Nonnenfriedhof) wurde kein Richtwert festgesetzt.

Der Dollhof (Staatsdomäne) gilt als Außenbereichsfall (§ 35).

Richtwertzonen Waldhausen

Zone-Nr.	Benennung	Nutzung	€/qm
2010	Waldhausen Mitte (1)	M	45,00
2020	Waldhausen Bühläcker (2)	W	75,00
2030	Waldhausen Brunnenäcker (3)	W	55,00
2040	Waldhausen Gewerbe (4)	GE	25,00
2050	Waldhausen Landwirtschaft (5)	§ 35	10,00
2053	Bauerwartungsland (ohne Beiträge)		15,00
2092	Waldhausen Ackerland		2,70
2091	Waldhausen Grünland		2,20

(1) Altheimer Straße
An der Steige
Binzwanger Straße
Bussenblick
Kapellenstraße
Kleinösch
Kleine Halde 6, 11, 12
Morgengasse 3, 6, 6/1, 11, 12, 13, 14, 16
Rotenweg

(2) Auf dem Bühl

(3) Morgengasse 17, 18, 20, 22
Kleine Halde 14

(4) Riedweg 1, 3
Unterer Brand 2

(5) Kleinösch 7

Anmerkungen:

Reines Agrarland in der Gesamtgemeinde

Begünstigungen und Einschränkungen sind unter anderem ortsrandnahe Lage, überdurchschnittliche Bodenqualität usw. Einschränkungen sind unter anderem Wasserschutzgebiete, unterdurchschnittliche Bodenqualität usw.

Altheim, 31.12.2018

Ulrich Michelberger
Vorsitzender des Gutachterausschusses