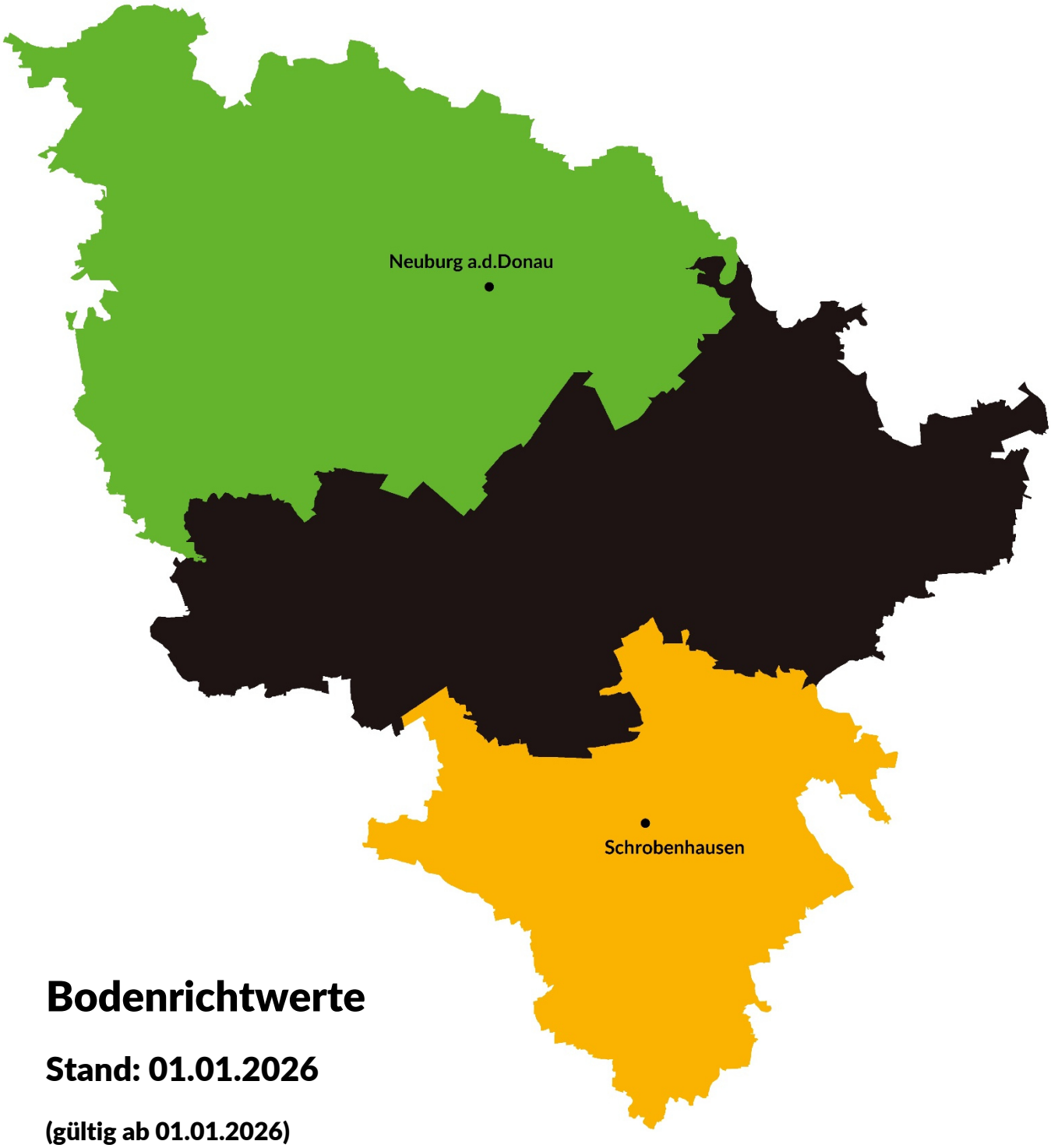
LANDKREIS
Neuburg-Schrobenhausen

Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Bereich
des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen



Bodenrichtwerte

Stand: 01.01.2026

(gültig ab 01.01.2026)

Vorbemerkungen

1. Allgemein

1.1. Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen die in den Bodenrichtwertkarten und den Bodenrichtwertlisten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt.

1.2. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

1.3. Die angegebenen Richtwerte beruhen auf den in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthaltenen Vergleichspreisen der Jahre 2024 und 2025, der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der sachverständigen Erfahrung der Mitglieder des Gutachterausschusses.

1.4. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

1.5. Evtl. Abweichungen eines Grundstücks vom durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale – wie z.B. Erschließungszustand, Lage, beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und Grundstücksgestalt, Bonität, Geländeneigung, Schutzgebietsbeschränkungen, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte u. ä. – sind nicht berücksichtigt und bleiben einer individuellen Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes vorbehalten.

1.6. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

1.7. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber die Denkmaleigenschaft einzelner Objekte.

1.8. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

2. Baureifes Land

2.1. Die Bodenrichtwerte sind für Gebiete nach §§ 30, 33 und 34 BauGB (Innenbereich, Gebiet mit gültigem Bebauungsplan und Baugebiet im Aufstellungsverfahren), nicht jedoch für den Außenbereich nach § 35 BauGB ermittelt. Werte für Grundstücke in Außenbereichslagen (z.B. Weiler oder landwirtschaftliche Hofstellen) sind ausschließlich durch Einzelbewertungen festzustellen. Eine Orientierung mit entsprechender sachverständigen Ableitung an der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone von „Innenbereichslagen/-zonen“ ist geboten.

2.2. Die bereits in den Vorjahren festgestellten geringen bis kaum vorhandenen Preisunterschiede von WA zu MD stabilisierten sich auch in den letzten Jahren. Daher wird weiterhin nicht mehr zwischen den beiden Nutzungsarten unterschieden und nur noch ein Richtwert für Bauland (durchschnittlicher Lagewert von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Dorfgebiet) als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.
Auf Landwirtschaftliche Hofstellen im Dorfgebiet kann unter Umständen zusätzlich ein Abschlag erfolgen.

2.3. Die Richtwerte gelten für baureifes (erschließungsbeitragsfreies) Land, d.h. der Ansatz für die Erschließung durch Straße, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist darin überschlägig für einen durchschnittlichen Standard enthalten. Die Erschließungskosten sind bei den jeweiligen Kommunen zu erfragen.

2.4. Bisher konnte eine Abhängigkeit des Richtwerts von der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht signifikant nachgewiesen werden.
Rein informativ werden noch folgende Hinweise zur Geschossflächenzahl (GFZ) gegeben:
Im ländlichen Bereich ist in der Regel eine mögliche Nutzung mit einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,5 gegeben. Genauere Auskünfte über die zutreffende GFZ für die einzelne Richtwertgebiete in den Städten erteilt die Große Kreisstadt Neuburg a. d. Donau und die Stadt Schrobenhausen bzw. für die Gemeinden das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen (Bauamt).

2.5. Beim Bodenrichtwertgrundstück wird bei offener Bauweise (freistehendes Wohnhaus) im ländlichen Bereich von einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von ca. 30 m und einer Fläche von ca. 700 m² sowie in städtischen Bereichen von ca. 25 m Grundstückstiefe und einer Grundstücksfläche von ca. 500 m² ausgegangen. Bei geschlossener Bauweise beträgt die Grundstücksfläche allenfalls die Hälfte. Werden die vorgenannten Grundstücksgrößen merklich über- bzw. unterschritten, ist der Bodenwert anhand der einschlägigen Bewertungsliteratur anzupassen.
Eine überwiegend geschlossene Bauweise herrscht im Altstadtbereich von Neuburg und Schrobenhausen vor – in allen anderen Richtwertgebieten dominiert eine offene Bauweise.

2.6. In mehreren Gemeinden wurden Grundstücke für Wohnbauland im Rahmen von sog. Baulandmodellen an einen eingeschränkten Käuferkreis veräußert und mit einer Selbstbewohnungsverpflichtung bzw. einem Bauzwang belegt. Die daraus resultierenden Verkäufe wurden daher nur anteilsmäßig berücksichtigt.

3. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

3.1. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden grundsätzlich auf Gemeindeebene festgelegt. Lediglich innerhalb der Gemeindegrenzen von Rennertshofen wurden monetäre Unterschiede in nördlichen bzw. südlichen Bereichen nachgewiesen und festgehalten.

3.2. Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer regelmäßigen Form in normalem Kulturzustand und einer durchschnittlichen Bonität und Größe. Verkaufsfälle unter 1.000 m² wurden bei der Auswertung nicht berücksichtigt.

3.3. Sofern in den jeweiligen Gemeinden vorhanden, wurden für Moorflächen (Mo) eigene Richtwerte ausgewiesen.

3.4. Bodenrichtwerte für Wald- und Forstflächen konnten auf Landkreisebene ermittelt werden und beziehen sich auf unbestockte Flächen ohne Aufwuchs.

4. Abkürzungen

Nutzungsarten:

W = Wohnbauflächen
M = Gemischte Bauflächen (Wohnbau-, Dorfgebiets- und/oder Mischgebietsflächen)
G = Gewerbliche Bauflächen
GI = Industriegebiete
S = Sonderbauflächen
PP = Parkplatzflächen
A = Ackerland
GR = Grünland
F = Wald- und Forstflächen

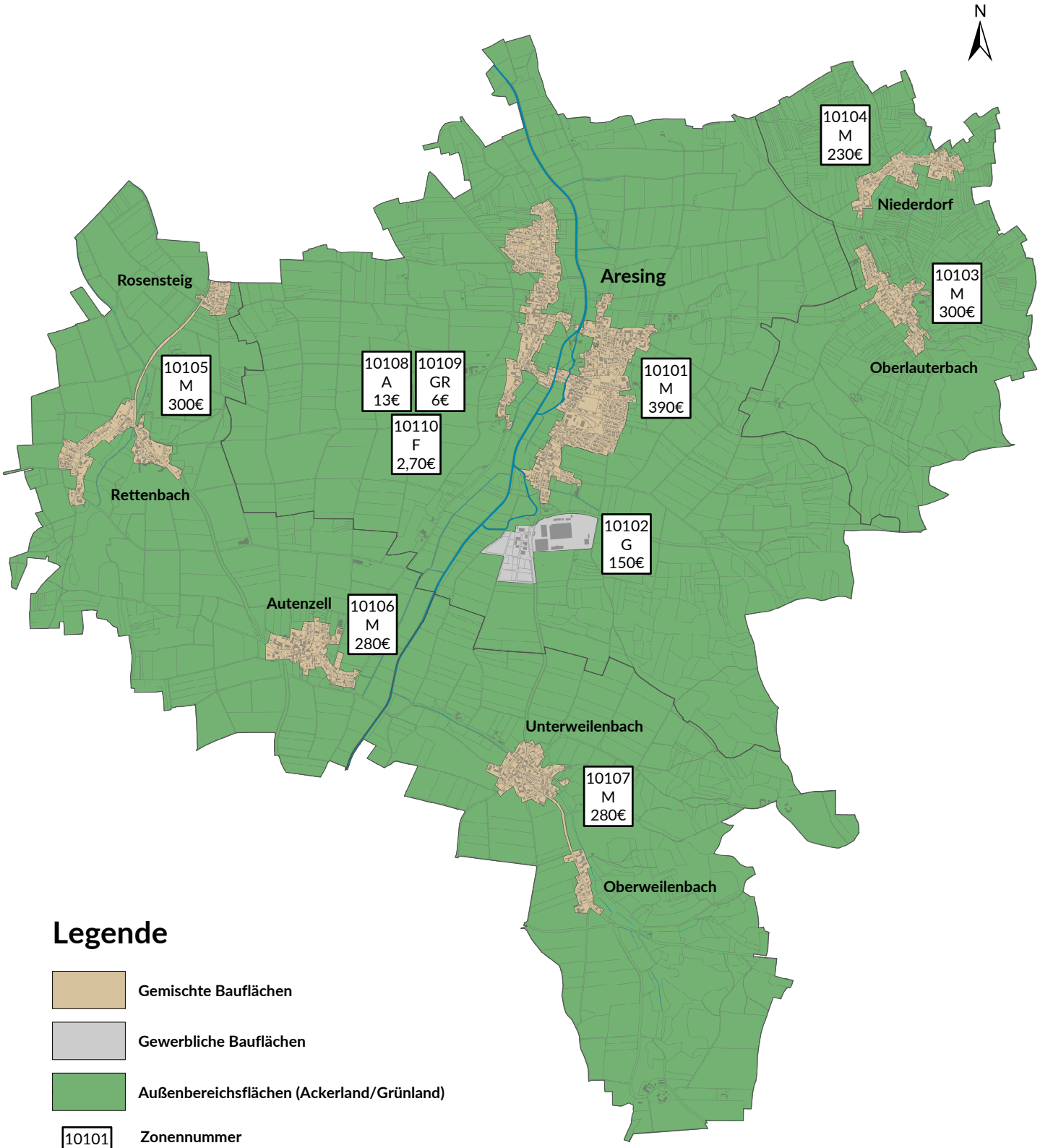
Die Bodenrichtwerte wurden am 29.04.2026 durch den Gutachterausschuss beschlossen.
Sie sind urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Aresing

Baureifes Land				
Gemarkung	**Ortsteil**	**Richtwert-nummer**	**überwiegende Nutzungsart**	**Richtwert in €/m²**
Aresing	Aresing	10101	M	**390**
		10102	G	**150**
Oberlauterbach	Oberlauterbach	10103	M	**300**
	Niederdorf	10104	M	**230**
Rettenbach	Rettenbach und Rosensteig	10105	M	**300**
	Autenzell	10106	M	**280**
Unterweilenbach	Ober- und Unterweilenbach	10107	M	**280**

Landwirtschaftliche Flächen			
	Richtwertnummer	**Nutzungsart**	**Richtwert in €/m²**
Gesamtes Gemeindegebiet Aresing	10108	A	**13**
	10109	GR	**6**
	10110	F	**2,70**

Bodenrichtwertkarte Aresing



Legende

- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Außenbereichsflächen (Ackerland/Grünland)

10101 M 390€ — Zonennummer, Nutzungsart, Bodenrichtwert

0 0,5 1 2

Kilometer

Geobasisdaten: LDBV

© Gutachterausschuss Neuburg-Schrobenhausen

Herausgegeben durch:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des
Landkreises Neuburg-Schrobenhausen

Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
Platz der Deutschen Einheit 1
86633 Neuburg an der Donau

Mail: gutachterausschuss@lra-nd-sob.de

Internet: www.neuburg-schrobenhausen.de

Diese Bodenrichtwertliste ist urheberrechtlich geschützt.
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.