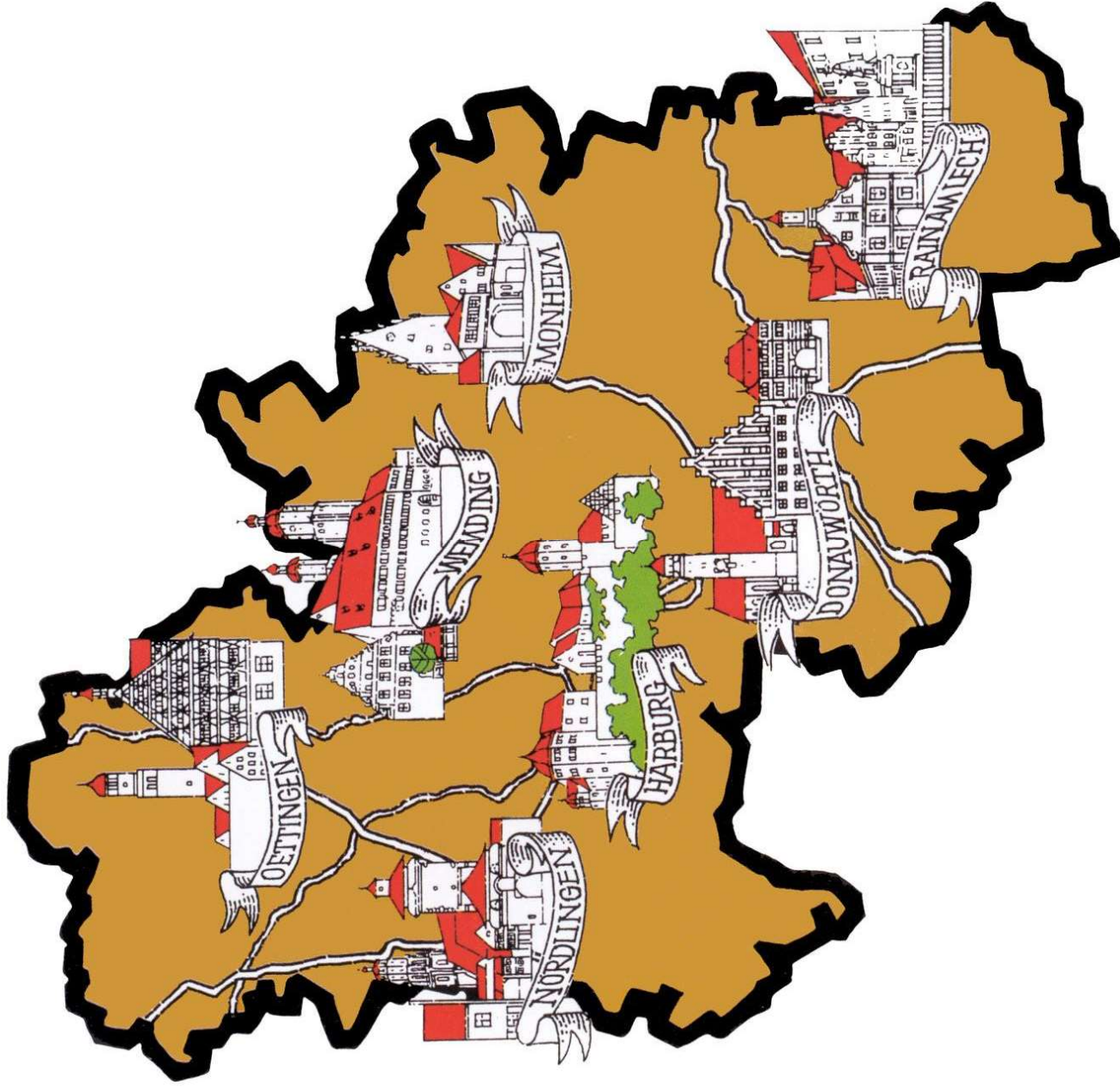


**Gutachterausschuss  
für den  
Landkreis Donau-Ries**

**Stand 31.12.2020**



**Landkreis Donau-Ries**  
Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2020

1. Vorbemerkung	Seite	3 - 4
2. Erläuterungen zu - Wohnbauflächen - gemischten Bauflächen - gewerblichen Bauflächen - Bodenrichtwertzonen	Seite	5 - 6
3. Erläuterungen zu - landwirtschaftlich genutzten Grundstücken	Seite	7
4. Auskünfte, Kontakt	Seite	8
5. Flächengrößen und Einwohnerzahlen	Seite	9 - 10
6. Landkreiskarte	Seite	11
7. Bodenrichtwerte für - Wohnbauflächen - gemischte Bauflächen - gewerbliche Bauflächen - Ackerland - Grünland	Seite	12 - 99

## Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Donau-Ries hat gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und §§ 12 ff der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV) die Bodenrichtwerte zum **31.12.2020** ermittelt.

In die Auswertung wurden alle in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB erfassten Fälle vom **01.01.2019 bis 31.12.2020** einbezogen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Die vorliegenden Bodenrichtwerte beziehen sich auf **baureifes Land**, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks. Bodenrichtwerte sind - soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben - mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen und rechtlichen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, beitrags- und abgaberechtlicher Zustand, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks im Einzelfall von den dargestellten Merkmalen abweichen können. Solche Abweichungen von den wertrelevanten Merkmalen bewirken im Allgemeinen auch Abweichungen von den dargestellten Richtwerten (Zu- oder Abschläge).

Besondere Gegebenheiten wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, land- und forstwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt erfordern eine Individualbewertung welche bei Bedarf durch Antragsberechtigten nach § 193 Abs. 1 BauGB beim Gutachterausschuss für Grundstückspreise gegen Gebühr beantragt werden kann.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

**Die Bodenrichtwerte haben grundsätzlich keine bindende Wirkung und dienen in erster Linie als Orientierungsdaten. 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.**

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Donau-Ries gemäß §§ 12 ff BayGaV zum Stichtag 31.12.2020 in der Sitzung vom 27.05.2021 beschlossen.

Donauwörth, den 31.05.2021  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Hegen  
Regierungsdirektor  
1. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses

## Erläuterungen

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliches Bauland, bestimmte Zonen im Innenbereich der sieben Städte des Landkreises Donau-Ries sowie für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Die Bereiche bestimmen sich nach den von den Kommunen im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten bzw. durch Bebauungspläne festgelegten Gebieten. Im FNP können gemäß § 1 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden.

Maßgebend für Wohnbauflächen sind die Bereiche im Umgriff von rechtsgültigen Bebauungsplänen, die als reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO -WR-) oder als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO -WA-) festgesetzt sind. Im FNP sind solche Bereiche in der Regel rot dargestellt. Unter gemischten Bauflächen sind die in rechtsgültigen Bebauungsplänen als Dorfgebiete (MD) oder Mischgebiete (MI) - in der Regel im FNP braun - dargestellten Bereiche zu verstehen. Gewerbliche Bauflächen wiederum sind Bereiche im Umgriff von rechtsgültigen Bebauungsplänen, die nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiete (GE) oder nach § 9 BauNVO als Industriegebiete (GI) festgesetzt sind, in der Regel im FNP grau dargestellt.

Die dargestellten Werte der Bauflächen enthalten die Erschließungskosten nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

Die Erschließungskosten beinhalten neben den Erschließungskosten nach dem BauGB und dem KAG auch die Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu den Erschließungsanlagen.

Soweit keine bzw. zu wenig Verkaufsfälle vorlagen, wurde der Bodenrichtwert mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt. Diese Richtwerte sind mit einem Sternchen (\*) versehen.

Die bereits festgesetzten Bodenrichtwertzonen sind in den nachfolgenden Ausführungen bei den einzelnen Gemarkungen mit einer „hochgestellten 1“ (z. B. Alerheim <sup>1</sup>) gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen kann im Internet unter „Geoportal.Bayern.de“ eingesehen werden.

Soweit in der nachfolgenden Liste einzelne Städte mit zwei Sternchen (\*\*) gekennzeichnet sind, werden die Stufen in Richtwertkarten dargestellt und räumlich aufgliedert; entsprechende Lagepläne sind beigelegt. Diese Darstellungen geben jedoch nur annähernd die Lage wieder.

**Beispielsweise Darstellung der Bodenrichtwerte:**

Wohnbauflächen

z. B.:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> (erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei)
wertbeeinflussende Merkmale

W 1
79,00
W

landwirtschaftlich genutzte Flächen

z. B.:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	7,40
wertbeeinflussende Merkmale	LW - A

## Besonderheiten bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Außenbereich wurde zwischen Ackerland und Grünland unterschieden. Die festgesetzten Werte der jeweiligen Gemarkungen können ebenfalls der nachfolgenden Liste entnommen werden.

Auch hier wurden für die Auswertung der Bodenrichtwerte alle in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB erfassten Fälle vom **01.01.2019 bis 31.12.2020** einbezogen. Soweit keine bzw. zu wenig Verkaufsfälle vorlagen, wurde der Bodenrichtwert mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt. Diese Richtwerte sind mit einem Sternchen (\*) versehen.

Der Bodenrichtwert für die landwirtschaftlichen Grundstücke stellt in den einzelnen Kategorien (Ackerland bzw. Grünland) jeweils einen Durchschnittswert der Grundstücke von mittlerer Qualität und Lage in der jeweiligen Gemarkung dar. Besondere Grundstücksgegebenheiten erfordern eine Individualbewertung.

Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

**Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen.**

**Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig und ausschließlich nur bei der Geschäftsstelle des jeweils zuständigen Gutachterausschusses erhältlich.**

**Landratsamt Donau Ries  
Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses  
Pflugstraße 2  
86609 Donauwörth**

Haus C, 2. OG, Zimmer-Nr.: 2.91

Telefon: 0906/74-178 oder 0906/74-6008

Telefax: 0906/74-43178 oder 0906/74-436008

E-Mail: [gutachterausschuss@lra-donau-ries.de](mailto:gutachterausschuss@lra-donau-ries.de)

Internet: <http://www.donau-ries.de>

**Hinweis:**

**Die Bodenrichtwertliste 31.12.2020 ist urheberrechtlich geschützt ©. Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.**



**Landkreis Donau - Ries**  
Flächenaufteilung und Einwohnerzahlen

<b><u>Stadt / Gemeinde</u></b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup> Stand 31.12.2020</b>	<b>Einwohnerzahlen Stand 30.06.2020</b>
Alerheim	23,37	1.670
Amerdingen	19,11	862
Asbach - Bäumenheim	11,89	4.767
Auhausen	15,55	1.005
Buchdorf	16,67	1.878
Daiting	25,46	789
Deiningen	15,33	1.809
Donauwörth	77,04	19.563
Ederheim	16,57	1.140
Ehingen a. Ries	15,64	767
Forheim	23,25	556
Fremdingen	50,09	2.098
Fünfstetten	26,71	1.317
Genderkingen	11,67	1.221
Hainsfarth	17,54	1.434
Harburg (Schwabern)	73,16	5.550
Hohenaltheim	17,79	610
Holzheim	20,29	1.150
Huisheim	22,79	1.644
Kaisheim	41,70	3.852
Maihingen	14,18	1.225
Marktoffingen	13,60	1.314
Marxheim	46,58	2.601
Megesheim	12,54	801
Mertingen	38,42	4.055

<b>Stadt / Gemeinde</b>	Fläche in km <sup>2</sup> Stand 31.12.2020	Einwohnerzahlen Stand 30.06.2020
Mönchsdeggingen	32,06	1.423
Möttingen	31,84	2.625
Monheim	69,35	5.144
Münster	17,71	1.391
Munningen	22,77	1.751
Niederschönenfeld	14,34	1.503
Nördlingen	68,10	20.570
Oberndorf a. Lech	19,36	2.605
Oettingen i. Bay.	34,23	5.181
Otting	13,40	764
Rain	77,12	8.998
Reimlingen	9,54	1.305
Rögling	10,74	661
Tagmersheim	15,95	1.111
Tapfheim	44,44	3.858
Wallerstein	19,44	3.389
Wechingen	24,03	1.423
Wemding	31,62	5.808
Wolferstadt	30,71	1.085
gemeindefreie Gebiete	21,18	
<b>Gesamt:</b>	<b>1.274,68</b>	<b>134.273</b>



