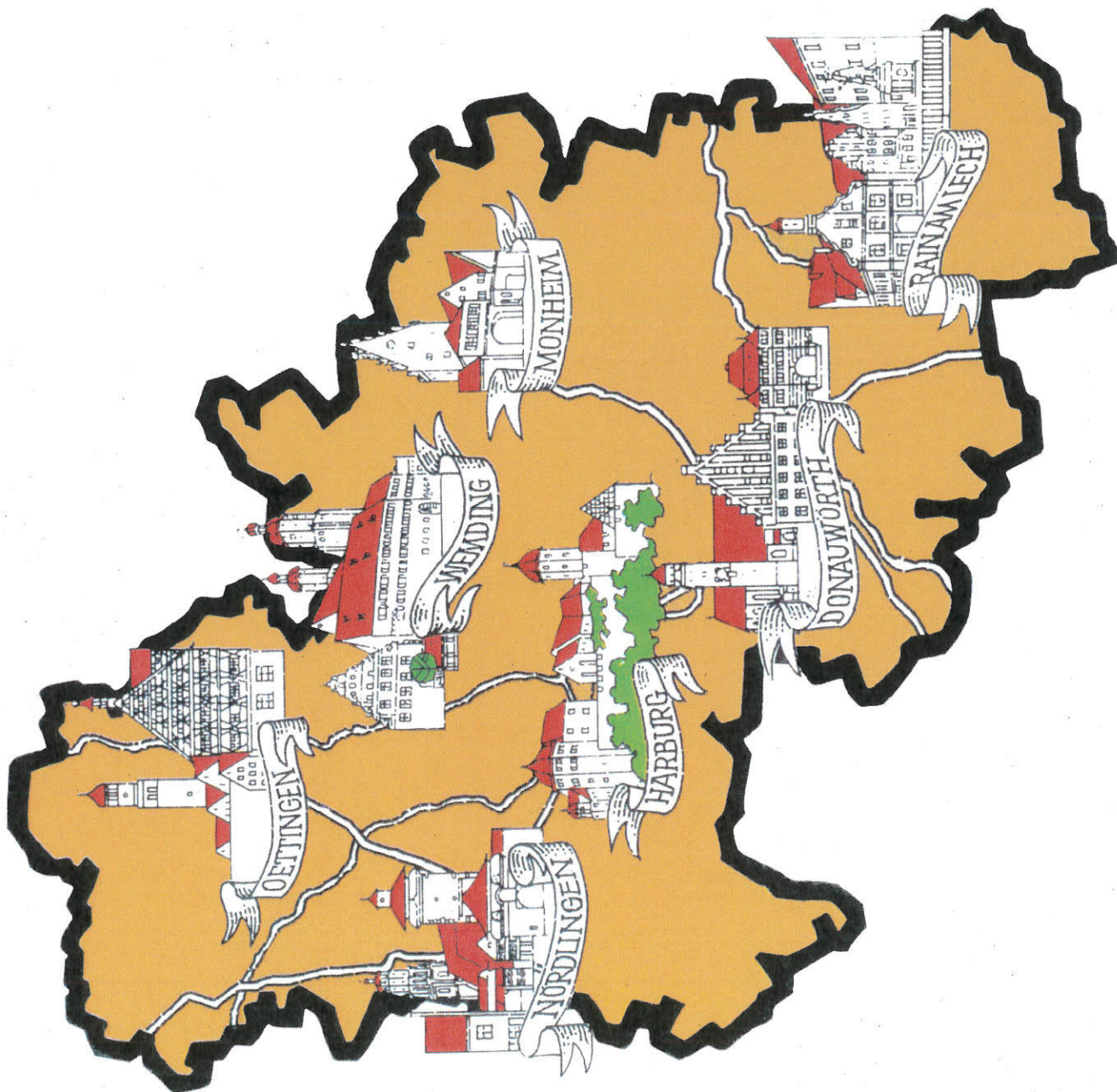


**Gutachterausschuss
für den
Landkreis Donau-Ries**

Stand 01.01.2022



Landkreis Donau-Ries
Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2022

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 - 103

Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Donau-Ries hat gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 13 ff. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und §§ 12 ff der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGav) die Bodenrichtwerte zum **01.01.2022** ermittelt.

In die Auswertung wurden alle in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB erfassten Fälle vom **01.01.2021 bis 31.12.2021** 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 (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 2 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. Die Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus zum Anfang eines jeden Jahres bestimmt, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (§ 196 Absatz 1 Satz 5 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 Antragsberechtigte 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 Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 Satz 2 B

Die Bodenrichtwerte haben grundsätzlich keine bindende Wirkung und dienen in erster Linie als Orientierungsdaten. gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder ar richtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Donau-Ries gemäß §§ 12 ff. BayGa 01.01.2022 in der Sitzung vom 09.06.2022 beschlossen.

Donauwörth, den 10.06.2022
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Baumer

Oberregierungsrätin

1. Vorsitzende 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 ¹) 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 ² (erschließungs- und kostenersatzungsbetragsfrei)	W 1
wertbeeinflussende Merkmale	W

landwirtschaftlich genutzte Flächen

z. B.:

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

Abkürzungsverzeichnis:

- W = Wohnbauflächen
- M = gemischte Bauflächen
- G = gewerbliche Bauflächen
- EK = Erschließungskosten
- LW = Flächen der Landwirtschaft
- A = Ackerland
- GR = Grünland

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 **01.01.2021 bis 31.12.2021** 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
Pflegstraße 2
86609 Donauwörth

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

Telefon: 0906/74-178 oder
0906/74-6008 oder
0906/74-472

Telefax: 0906/74-43178 oder
0906/74-436008 oder
0906/74-43472

E-Mail: gutachterausschuss@lra-donau-ries.de
Internet: <http://www.donau-ries.de>

Hinweis:

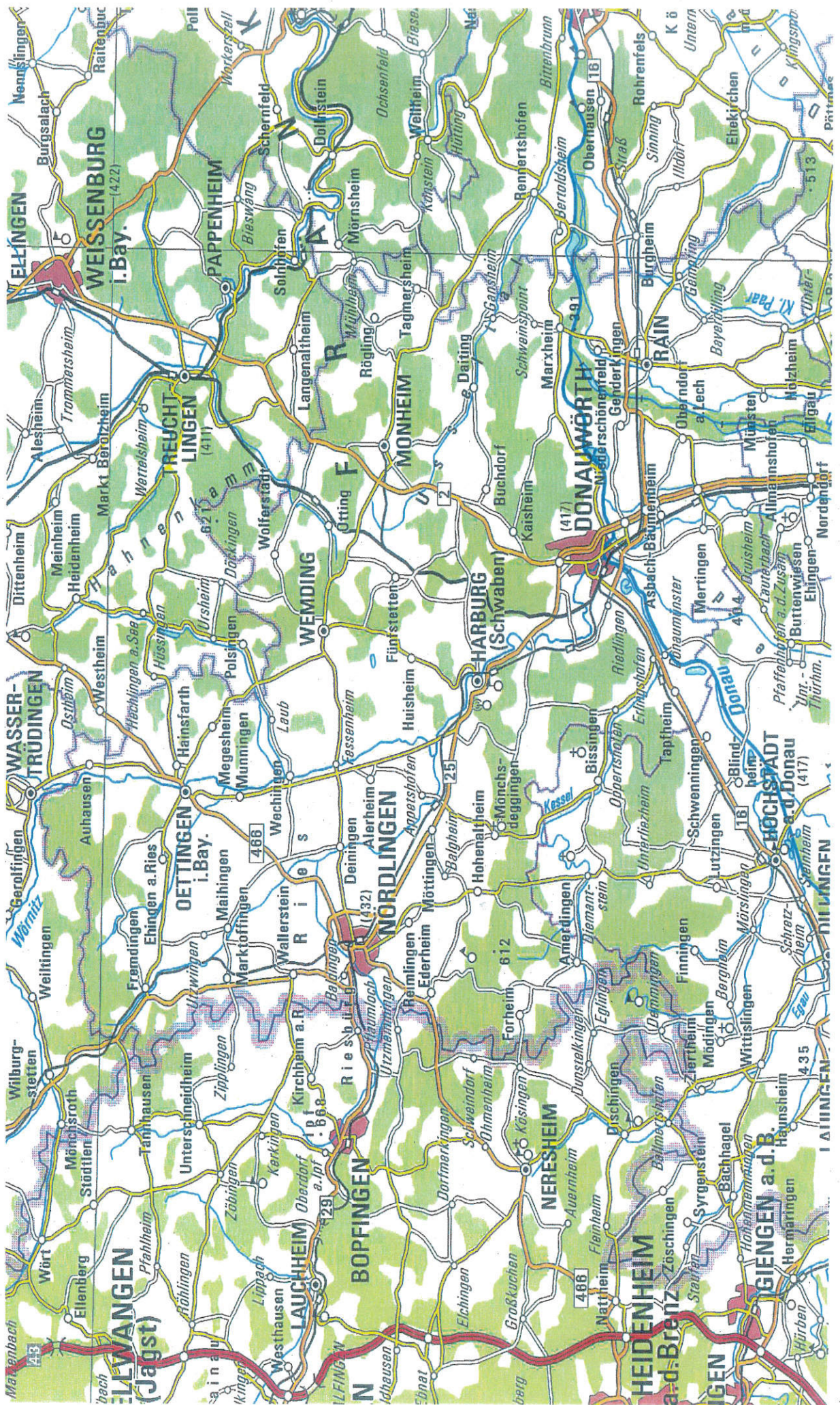
Die Bodenrichtwertliste 01.01.2022 ist urheberrechtlich geschützt ©. Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Landkreis Donau - Ries

Flächenaufteilung und Einwohnerzahlen

<u>Stadt / Gemeinde</u>	Fläche in km ² Stand 31.12.2020	Einwohnerzahlen Stand 30.06.2021
Alerheim	23,37	1.663
Amerdingen	19,11	886
Asbach - Bäumenheim	11,89	4.790
Auhausen	15,55	1.005
Buchdorf	16,67	1.927
Daiting	25,46	781
Deiningen	15,33	1.809
Donauwörth	77,04	19.610
Ederheim	16,57	1.122
Ehingen a. Ries	15,64	756
Forheim	23,25	542
Fremdingen	50,09	2.120
Fünfstetten	26,71	1.325
Genderkingen	11,67	1.221
Hainstarth	17,54	1.438
Harburg (Schwabern)	73,16	5.586
Hohenaltheim	17,79	600
Holzheim	20,29	1.176
Huisheim	22,79	1.667
Kaisheim	41,70	3.892
Maihingen	14,18	1.191
Marktöffingen	13,60	1.317
Marxheim	46,58	2.638
Megesheim	12,54	824
Mertingen	38,42	4.076

Stadt / Gemeinde	Fläche in km ² Stand 31.12.2020	Einw. Stand
Mönchsdeggingen	32,06	
Möttlingen	31,84	
Monheim	69,35	
Münster	17,71	
Munningen	22,77	
Niederschönenfeld	14,34	
Nördlingen	68,10	
Oberndorf a. Lech	19,36	
Oettingen i. Bay.	34,23	
Otting	13,40	
Rain	77,12	
Reimlingen	9,54	
Rögling	10,74	
Tagmersheim	15,95	
Tapfheim	44,44	
Wallerstein	19,44	
Wechingen	24,03	
Wemding	31,62	
Wolferstadt	30,71	
gemeindefreie Gebiete	21,18	
Gesamt:	1.274,68	



**Bodenrichtwerte
für den Landkreis Donau-Ries**

01.01.2022

**Wohnbauflächen
gemischte Bauflächen
gewerbliche Bauflächen**

Ackerland

Grünland

Stadt / Gemeinde	Wohnbauflächen		gemischte Bauflächen		gewerbliche Bauflächen		Ackerland im Außenbereich		Grünland im Außenbereich	
	mit EK	Euro / m ²	mit EK	Euro / m ²	mit EK	Euro / m ²	im Außenbereich	Euro / m ²	im Außenbereich	Euro / m ²
Asbach-Bäumenheim ¹ mit Hamlar im Außenbereich	BRW-Zone „W 1“	157,00 *	BRW-Zone „M 1“	128,00 *	BRW-Zone „G 1“	43,00 *	14,60 *	5,20 *		
		W		M		G		LW - A		LW - GR
	BRW-Zone „W 2“	140,00 *	BRW-Zone „M 2“	128,00 *	BRW-Zone „G 2“	45,00 *				
		W		M		G				
	BRW-Zone „W 3“	140,00 *	BRW-Zone „M 3“	128,00 *	BRW-Zone „G 3“	43,00 *				
		W		M		G				
	BRW-Zone „W 4“	140,00 *	BRW-Zone „M 4“	128,00 *	BRW-Zone „G 4“	43,00 *				
		W		M		G				
	BRW-Zone „W 5“	140,00 *	BRW-Zone „M 5“	128,00 *	BRW-Zone „G 5“	43,00 *				
		W		M		G				
	BRW-Zone „W 6“	140,00 *								
		W								
	BRW-Zone „W 7“	140,00 *								
		W								

Stadt / Gemeinde	Wohnbauflächen mit EK Euro / m ²	gemischte Bauflächen mit EK Euro / m ²	gewerbliche Bauflächen mit EK Euro / m ²	Ackerland im Außenbereich Euro / m ²	Grünland im Außenbereich Euro / m ²
Asbach-Bäumenheim 1 mit Hamlar im Außenbereich	BRW-Zone „W 8“				
	140,00 *				
	W				
	BRW-Zone W 9“				
„Schumannallee“ und „Beethovenstraße“	153,00 *				
	W				
„Neue Mitte“		BRW-Zone „M 1“			
		215,00 *			
- Hamlar 1		M			
		BRW-Zone „M 1“	BRW-Zone „G 1“		
		78,00 *	37,00 *		
		M	G		
			BRW-Zone „G 2“		
			37,00 *		
			G		