



## Gutachterausschuss

für den

## Landkreis Donau-Ries

Stand 31.12.2018



**Landkreis Donau-Ries**  
Bodenrichtwerte zum Stand 31.12.2018

**Inhaltsverzeichnis**

1. Inhaltsverzeichnis	Seite	2
2. Vorbemerkung	Seite	3 - 4
3. Erläuterungen zu	Seite	5 - 6
- Wohnbauflächen		
- gemischten Bauflächen		
- gewerblichen Bauflächen		
- Bodenrichtwertzonen		
4. Erläuterungen zu	Seite	7
- landwirtschaftlich genutzten Grundstücken		
5. Auskünfte, Kontakt	Seite	8
6. Flächengrößen und Einwohnerzahlen	Seite	9 - 10
7. Landkreiskarte	Seite	11
8. Bodenrichtwerte für	Seite	12 - 89
- Wohnbauflächen		
- gemischte Bauflächen		
- gewerbliche Bauflächen		
- Ackerland		
- Grünland		

## 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 **31.12.2018** ermittelt.

In die Auswertung wurden alle in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB erfassten Fälle vom **01.01.2017 bis 31.12.2018** 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 Antragsberechtigte nach § 193 Abs. 1 BauGB beim Gutachterausschusses für Grundstückswerte 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 31.12.2018 in der Sitzung vom 06.06.2019 beschlossen.

Donauwörth, den 07. Juni 2019  
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 aufgegliedert; 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
60,00
W

landwirtschaftlich genutzte Flächen

z. B.:

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
wertbeeinflussende Merkmale

6,50
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 **01.01.2017 bis 31.12.2018** 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, Zimmer-Nr.: 2.91

Telefon: 0906/ 74-178

Telefax: 0906 / 74 - 43178

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

oder

[uwe.schwertberger@lra-donau-ries.de](mailto:uwe.schwertberger@lra-donau-ries.de)

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

**Hinweis:**

**Die Bodenrichtwertliste 31.12.2018 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 31.12.2018</b>	<b>Einwohnerzahlen Stand 30.09.2018</b>
Alerheim	23,37	1.646
Amerdingen	19,11	843
Asbach - Bäumenheim	11,89	4.707
Auhausen	15,55	1.007
Buchdorf	16,67	1.796
Daiting	25,46	787
Deiningen	15,33	1.816
Donauwörth	77,04	20211
Ederheim	16,57	1.152
Ehingen a. Ries	15,64	795
Forheim	23,25	569
Fremdingen	50,09	2.057
Fünfstetten	26,71	1.327
Genderkingen	11,67	1.196
Hainsfarth	17,54	1.418
Harburg (Schwaben)	73,16	5.553
Hohenaltheim	17,79	583
Holzheim	20,29	1.159
Huisheim	22,79	1.639
Kaisheim	41,70	3.820
Maihingen	14,18	1.202
Marktoffingen	13,60	1.304
Marxheim	46,58	2.594
Megesheim	12,54	814
Mertingen	38,42	4.025

<b><u>Stadt / Gemeinde</u></b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup> Stand 31.12.2018</b>	<b>Einwohnerzahlen Stand 30.09.2018</b>
Mönchsdeggingen	32,06	1.400
Möttingen	31,84	2.527
Monheim	69,35	5.095
Münster	17,71	1.254
Munningen	22,77	1.733
Niederschönenfeld	14,34	1.470
Nördlingen	68,10	20.368
Oberndorf a. Lech	19,36	2.542
Oettingen i. Bay.	34,23	5.148
Otting	13,40	843
Rain	77,12	8.871
Reimlingen	9,54	1.306
Rögling	10,74	659
Tagmersheim	15,95	1.088
Tapfheim	44,44	3.876
Wallerstein	19,44	3.334
Wechingen	24,03	1.409
Wemding	31,62	5.834
Wolferstadt	30,71	1.077
gemeindefreie Gebiete	21,18	
<b>Gesamt:</b>	<b>1.274,68</b>	<b>133.775</b>

