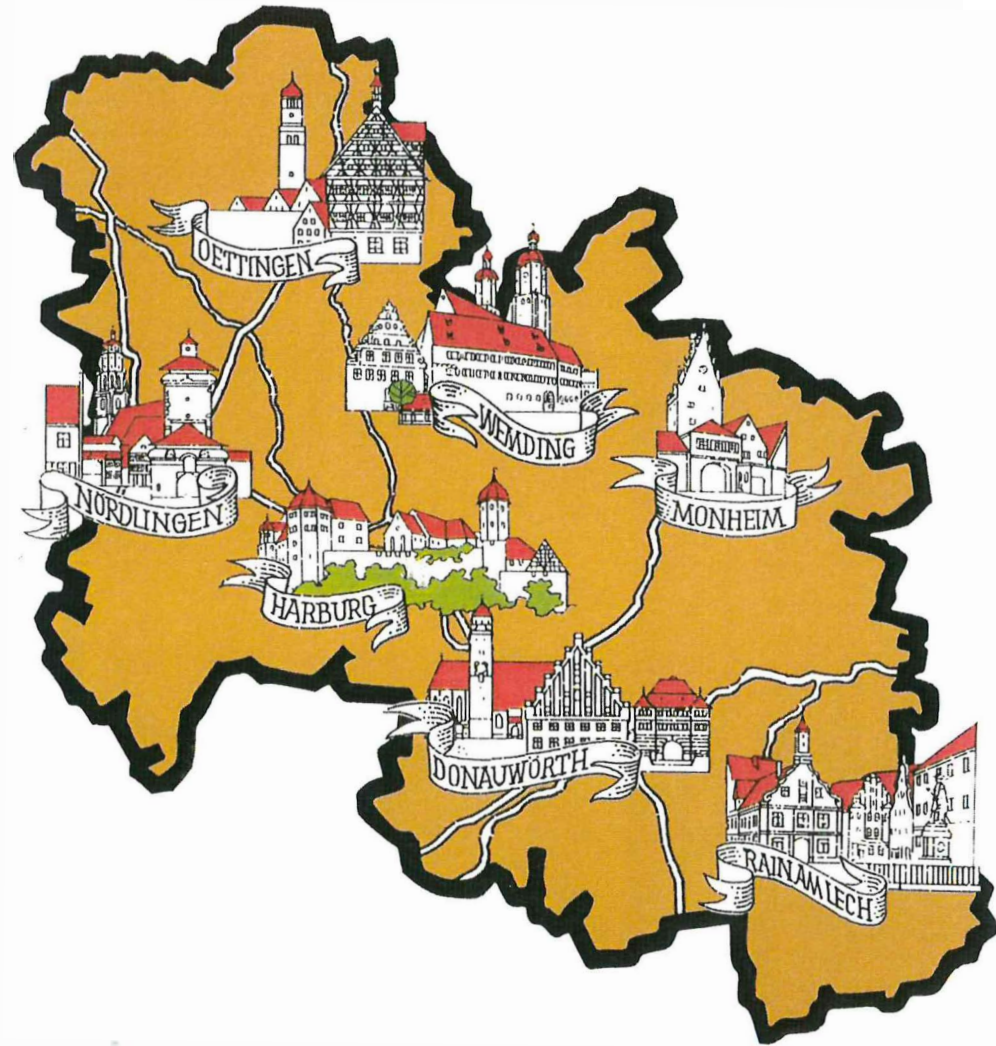




LANDRATSAMT  
DONAU-RIES

Gutachterausschuss  
für den  
Landkreis Donau  
Ries  
Bodenrichtwerte



-Ries

E  
Stand 01.01.



**Landkreis Donau-Ries**  
Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2024

1. Vorbemerkung	Seite 3
2. Erläuterungen	Seite 5
3. Abkürzungsverzeichnis	Seite 7
4. Auskünfte, Kontakt	Seite 8
5. Flächengrößen und Einwohnerzahlen	Seite 9
6. Bodenrichtwerte und Zonenkarten	Seite 11



## Vorbemerkungen

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 01.01.2024 ermittelt.

In die Auswertung wurden alle in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB erfassten Fälle vom 01.01.2022 bis 31.12.2023 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.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks. Die Bodenrichtwerte werden im zweijährigen Rhythmus zum Anfang eines jeden geraden Jahres bestimmt, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist (§ 196 Absatz 1 Satz 5 BauGB ).

Soweit keine bzw. zu wenig Verkaufsfälle vorlagen, wurde der Bodenrichtwert mit Hilfe deduktiver oder andere geeigneter Verfahrensweisen ermittelt.

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 01.01.2024 in der Sitzung vom 15.05.2024 beschlossen.

Donauwörth, den 16.05.2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ostertag

Oberregierungsrat

1. Vorsitzender des  
Gutachterausschusses



## Erläuterungen

### Baureifes Land:

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 Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliches Bauland, Sonderbaufläche, 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), gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S) dargestellt werden.

Maßgebend für Wohnbauflächen sind die Bereiche im Umgriff von rechtsgültigen Bebauungsplänen, die als Kleinsiedlungsgebiet, reines Wohngebiet, allgemeine Wohngebiete und besonderes Wohngebiet (§ 2 – 4a BauNVO) festgesetzt sind. Im FNP sind solche Bereiche in der Regel rot dargestellt. Unter gemischten Bauflächen sind die in rechtsgültigen Bebauungsplänen als Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete oder Kerngebiete (§ 5 – 7 BauNVO) - in der Regel im FNP braun - dargestellten Bereiche zu verstehen. Gewerbegebiete (GE) im Sinne des § 8 BauNVO bzw. Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO werden im FNP regelmäßig grau dargestellt. Die Werte der Bauflächen enthalten die Erschließungskosten nach § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und dem Kommunalabgabengesetz (KAG).

### Flächen der Land- oder Forstwirtschaft:

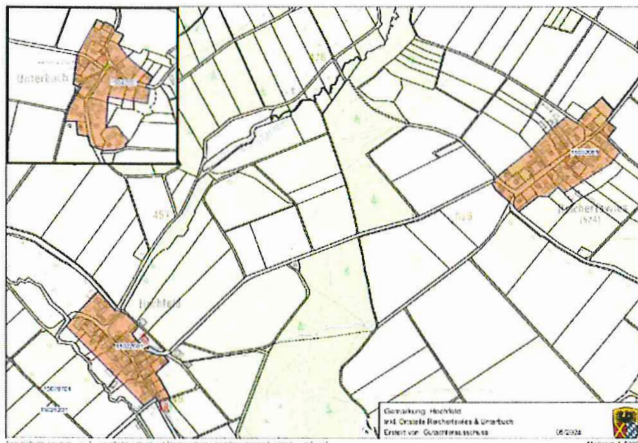
Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Außenbereich wurde zwischen Ackerland, Grünland und Forstwirtschaftlichen Flächen unterschieden. Die Bodenrichtwertzonen für Acker und Grünland liegen deckungsgleich übereinander. Hier muss der entsprechende Bodenrichtwert der entsprechenden Nutzungsart zugewiesen werden. Der Bodenrichtwert für die landwirtschaftlichen Grundstücke stellt in den einzelnen Kategorien jeweils einen Durchschnittswert der Grundstücke von mittlerer Qualität und Lage in der jeweiligen Gemarkung dar. Besondere Grundstücksgegebenheiten erfordern eine Individualbewertung.



Beispielsweise Darstellung der Bodenrichtwerte für bebaute und landwirtschaftliche Grundstücke:

Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonenname	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m <sup>2</sup> )	Bemerkung
XXX	XXX	XXXXXXXX	W1	B	1	W		79,00	
	XXX	XXXXXXXX	A1			A		11,20	

Beispielweise Darstellung der Bodenrichtwertzonen für bebaute und landwirtschaftliche Grundstücke:



- baureifes Land weist eine farbige Flächendarstellung (Z.B. Rot, Braun, Grau, Orange) auf und ist mit einer blauen Umgriffslinie versehen.
- Land- und Forstwirtschaftliche Flächen weisen keine farbige Flächendarstellung auf, sind aber mit der Farbe (Grün / Hellgrün / Gelb) der Nutzungsdarstellung des Vermessungsamtes versehen.
- Ausschnitte von Ortsteilen oder kleineren Gemarkungsflächen (schwarze Umrandung) können vom angegebenen Maßstab abweichen und sind meist in einer Kartenecke dargestellt.



Abkürzungsverzeichnis

Entwicklungszustand	Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
B = Baureifes Land	1 = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei	W = Wohnbaufläche	EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
R = Rohbauland		WS = Kleinsiedlungsgebiet	MFH = Mehrfamilienhäuser
E = Bauerwartungsland	2 = erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	WR = reines Wohngebiet	SOW = Sozialer Mietwohnungsbau
LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft		WA = allgemeines Wohngebiet	GH = Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
SF = Sonstige Flächen		WB = besonderes Wohngebiet	WGH = Wohn- und Geschäftshäuser
	3 = erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	M = gemischte Baufläche	BGH = Büro- und Geschäftshäuser
		MD = Dorfgebiet	BH = Bürohäuser
		MDW = Dörfliches Wohngebiet	PL = Produktion und Logistik
		MI = Mischgebiet	WO = Wochenendhäuser
		MK = Kerngebiet	GD = Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
		MU = Urbanes Gebiet	BI = Bildungseinrichtungen
		G = gewerbliche Baufläche	MED = Gesundheitseinrichtungen
		GE = Gewerbegebiet	LP = Landwirtschaftliche Produktion
		GI = Industriegebiet	ASB = Bebaute Flächen im Außenbereich
		S = Sonderbaufläche	EE = Bauflächen für Energieerzeugung
		SE = Sondergebiet für Erholung	BLU = Blumen- und Zierpflanzenbaufläche
		SO = Sonstige Sondergebiete	BMS = Baumschulfläche
		GB = Bauflächen für Gemeinbedarf	
		LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	
		A = Acker	
		GR = Grünland	
		EGA = Erwerbsgartenbaufläche	
		F = forstwirtschaftliche Fläche	
SF = Sonstige Flächen			
PG = Private Grünfläche			
KGA = Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)			
FGA = Freizeitgartenfläche			
SG = Sonstige private Fläche			
SN = Sondernutzungsfläche			

**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: 0906/74-6336 oder  
0906/74-6008 oder  
0906/74-6337

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

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

**Hinweis:**

**Die Bodenrichtwertliste 01.01.2024 ist urheberrechtlich geschützt ©. Nachdruck, Veröffentlichung und sonstige Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit vorheriger Genehmigung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.**





Flächenaufteilung und Einwohnerzahlen im Landkreis Donau-Ries zum 30.06.2023

<i>Stadt/Gemeinde</i>	<i>Fläche in km<sup>2</sup></i>	<i>Einwohnerzahl</i>
Alerheim	23,37	1.743
Amerdingen	19,11	865
Asbach - Bäumenheim	11,89	4.807
Auhausen	15,55	1.026
Buchdorf	16,67	2.039
Daiting	25,46	816
Deiningen	15,33	1.832
Donauwörth	77,04	20.097
Ederheim	16,57	1.118
Ehingen a. Ries	15,64	769
Forheim	23,25	536
Fremdingen	50,09	2.143
Fünfstetten	26,71	1.321
Genderkingen	11,67	1.257
Hainsfarth	17,54	1.431
Harburg (Schwaben)	73,16	5.612
Hohenaltheim	17,79	615
Holzheim	20,29	1.175
Huisheim	22,79	1.683
Kaisheim	41,70	4.039
Maihingen	14,18	1.235

Marktoffingen	13,60	1.292
Marxheim	46,58	2.673
Megesheim	12,54	839
Mertingen	32,06	4.058
Mönchsdeggingen	31,84	1.418
Möttingen	69,35	2.755
Monheim	17,71	5.490
Münster	22,77	1.288
Munningen	14,34	1.719
Niederschönenfeld	68,10	1.488
Nördlingen	19,36	21.030
Oberndorf a. Lech	34,23	2.658
Oettingen i. Bay.	13,40	5.394
Otting	77,12	816
Rain	9,54	9.310
Reimlingen	10,74	1.372
Rögling	15,95	645
Tagmersheim	44,44	1.114
Tapfheim	19,44	4.067
Wallerstein	24,03	3.507
Wechingen	31,62	1.440
Wemding	30,71	5.799
Wolferstadt	32,06	1.105
gemeindefreie Gebiete	21,18	
<b>Landkreis gesamt</b>	<b>1.275,68</b>	<b>137.436</b>