

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Donau-Ries hat gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 10 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und § 12 der Gutachterausschussverordnung Bayern (BayGaV), Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 nach den Bestimmungen des BauGB, der ImmoWertV und der BayGaV 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 Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). 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 Grundstücksgehalt erfordern eine Individualbewertung.

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.

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 Innenbereiche der Städte im Landkreis Donau-Ries wurden räumlich aufgegliedert. Hierfür liegt bei der jeweiligen Stadt eine Karte über die Aufgliederung der Innenstadtbereiche bei. Für das weitere Stadtgebiet gelten die allgemeinen Richtwerte.

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 Grundstücksgehalt 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 31.12.2020 in der Sitzung vom 27.05.2021 beschlossen.

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 aufgegliedert; entsprechende Lagepläne sind beigelegt. Diese Darstellungen geben jedoch nur annähernd die Lage wieder.

Beispielsweise Darstellung der Bodenrichtwerte:

Wohnbauflächen

z.B:

Bodenrichtwert in €/m ² <small>(erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfrei)</small>
wertbeeinflussende Merkmale

W 1
79,00
W

landwirtschaftlich genutzte Flächen

z.B:

Bodenrichtwert in €/m ²
wertbeeinflussende Merkmale

7,40
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 Stadt Rain (mit Ortsteilen) wurden folgende Richtwerte festgesetzt:

Stadt/Gemeinde	Wohnbauflächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen	Ackerland im Außenbereich	Grünland im Außenbereich
Stand: 31.12.2020	mit EK Euro/m ²	mit EK Euro/m ²	mit EK Euro/m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
Rain **	183,00	146,00 *	40,00	11,30	3,40 *
	W	M	G	LW - A	LW - GR

Bayerdilling	73,00	58,00 *	19,00 *	11,30	3,40
	W	M	G	LW - A	LW - GR
Etting		38,00 *		8,80 *	2,80 *
		M		LW - A	LW - GR
Gempfung (m.Überacker i.Außenbereich)	62,00	50,00 *		11,30	3,40
	W	M		LW - A	LW - GR
- Überacker		35,00 *			
		M			
Mittelstetten („Mittelstetten- Ost“)	BRW-Zone „W1“	73,00 *	36,00 *	11,30	2,80 *
	91,00				
	W	M	G	LW - A	LW - GR
(„Staudheimer Weg“)	BRW-Zone „W2“				
	122,00				
	W				
Oberpeiching (m.Unter- peiching i.Au- ßenbereich)		46,00 *		11,30	3,40
		M		LW - A	LW - GR
- Unterpeiching		46,00 *			
		M			
Sallach	60,00 *	48,00 *		8,80 *	2,80 *
	W	M		LW - A	LW - GR
Staudheim („restl. Wohn- baugebiete“)	BRW-Zone „W1“				
	99,00 *	79,00 *		11,30	2,80 *
	W	M		LW - A	LW - GR
(„Staudheim West III“)	BRW-Zone „W2“				
	141,00				
	W				
Wächtering		44,00 *		11,30	2,80 *
		M		LW - A	LW - GR
Wallerdorf (m.Hagenheim i. Außenbereich)	55,00 *	44,00 *		8,80 *	2,80 *
	W	M		LW - A	LW - GR
- Hagenheim		44,00 *			
		M			

Rain (inklusive Erschließungskosten)

Stufe 1 325,00 € / m²

- Hauptstraße

Stufe 2 200,00 € / m²

Die Bodenrichtwerte, Stand 31.12.2020 und die Karte „Innenstadtbereichszonen“ sind unter: www.rain.de, Aktuelles, einzusehen.

Die Bodenrichtwerte werden vom **26.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021** öffentlich im Rathaus der Stadt Rain, Büro für Stadtentwicklung, Hauptstraße 60, 86641 Rain, EG, Zimmer Nr. 16 (Geschäftszeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.30 Uhr, Montag, Dienstag und Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme ausgelegt.

Auf das Recht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Donau-Ries Auskünfte über die Bodenrichtwerte zu verlangen (§ 196 Abs. 3 Satz 2 BauGB), wird hingewiesen (§ 12 Abs. 2 Satz 3 BayGaV).

Auskunft über Bodenrichtwerte

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

**Stadt Rain
(Karl Rehm)
1. Bürgermeister**