



Gutachterausschuss
für den
Landkreis Donau-Ries

Bodenrichtwerte
Stand 01.01.2024





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 Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
XXX	XXX	XXXXXXX	W1	B	1	W		79,00	
	XXX	XXXXXXX	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 Zierpflanzenanbaufläche
		SO = Sonstige Sondergebiete	BMS = Baumschulfläche
		GB = Bauflächen für Gemeinbedarf	
		LF = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	
		A = Acker	
		GR = Grünland	
		EGA = Erwerbsgartenanbaufläche	
		F = forstwirtschaftliche Fläche	
		SF = Sonstige Flächen	
		PG = Private Grünfläche	
	KGA = Kleingartenfläche (Bundesklingartengesetz)		
	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

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.



Bodenrichtwerte für den Landkreis Donau-Ries

Stichtag
01.01.2024



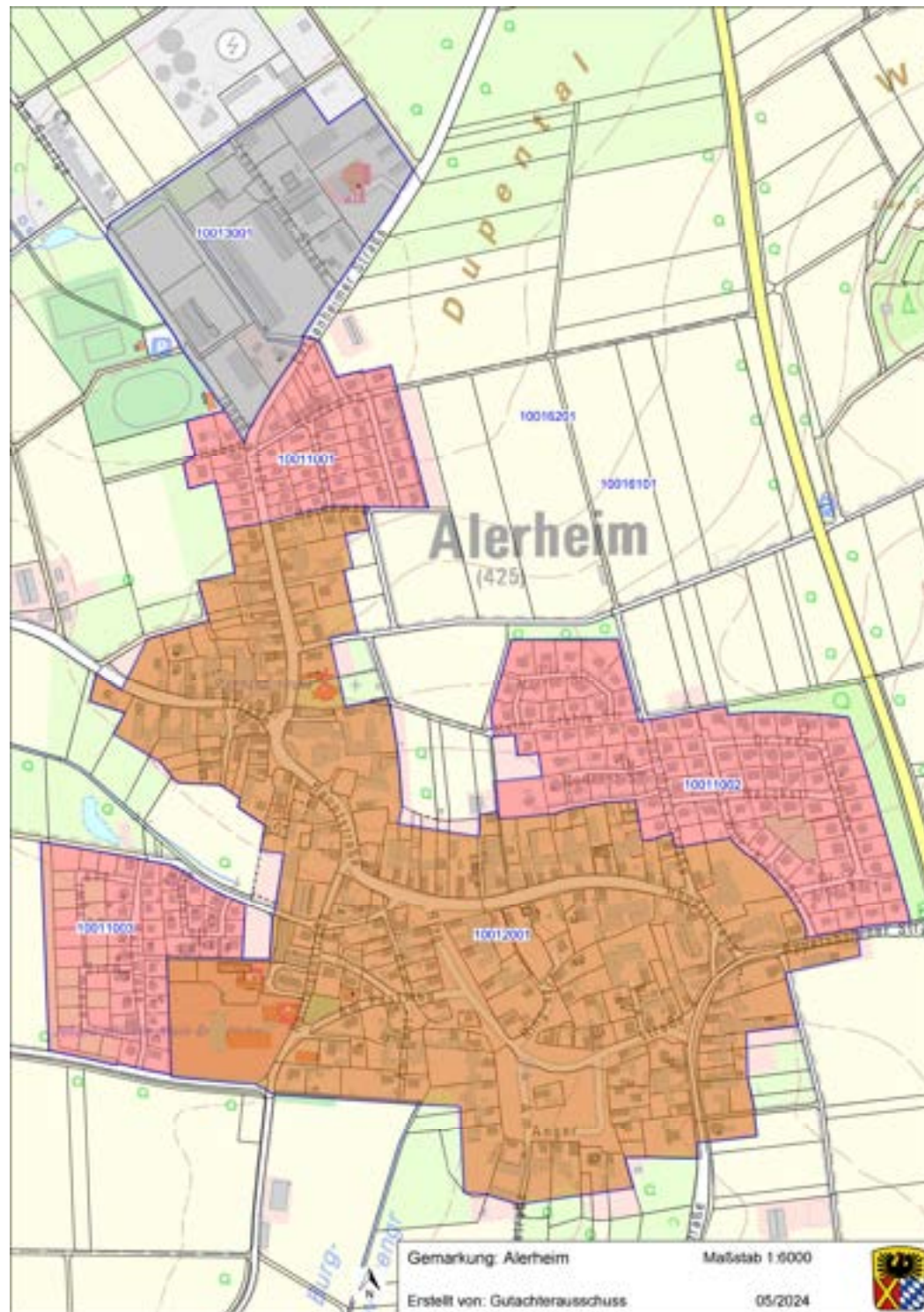


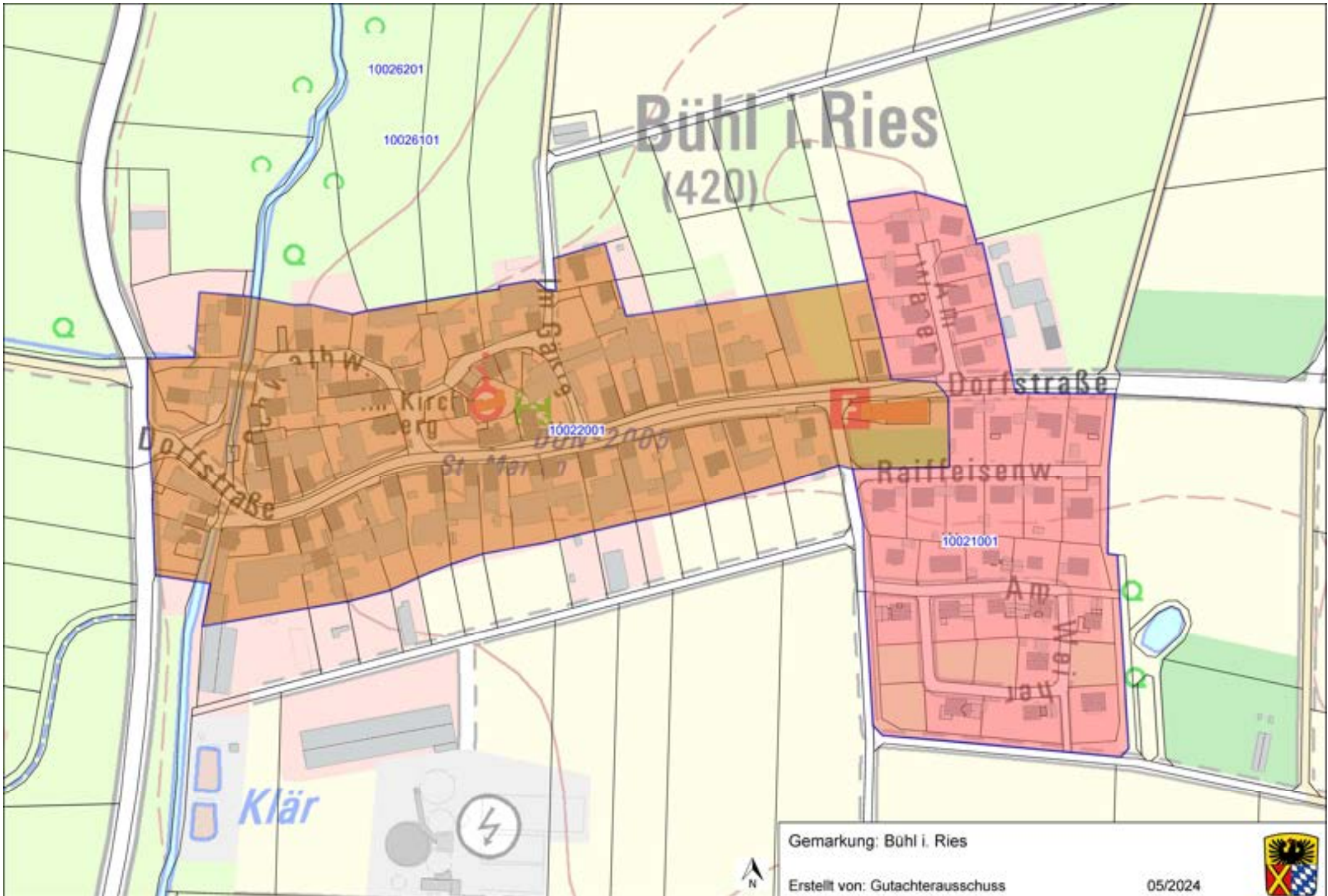
GEMEINDE ALERHEIM

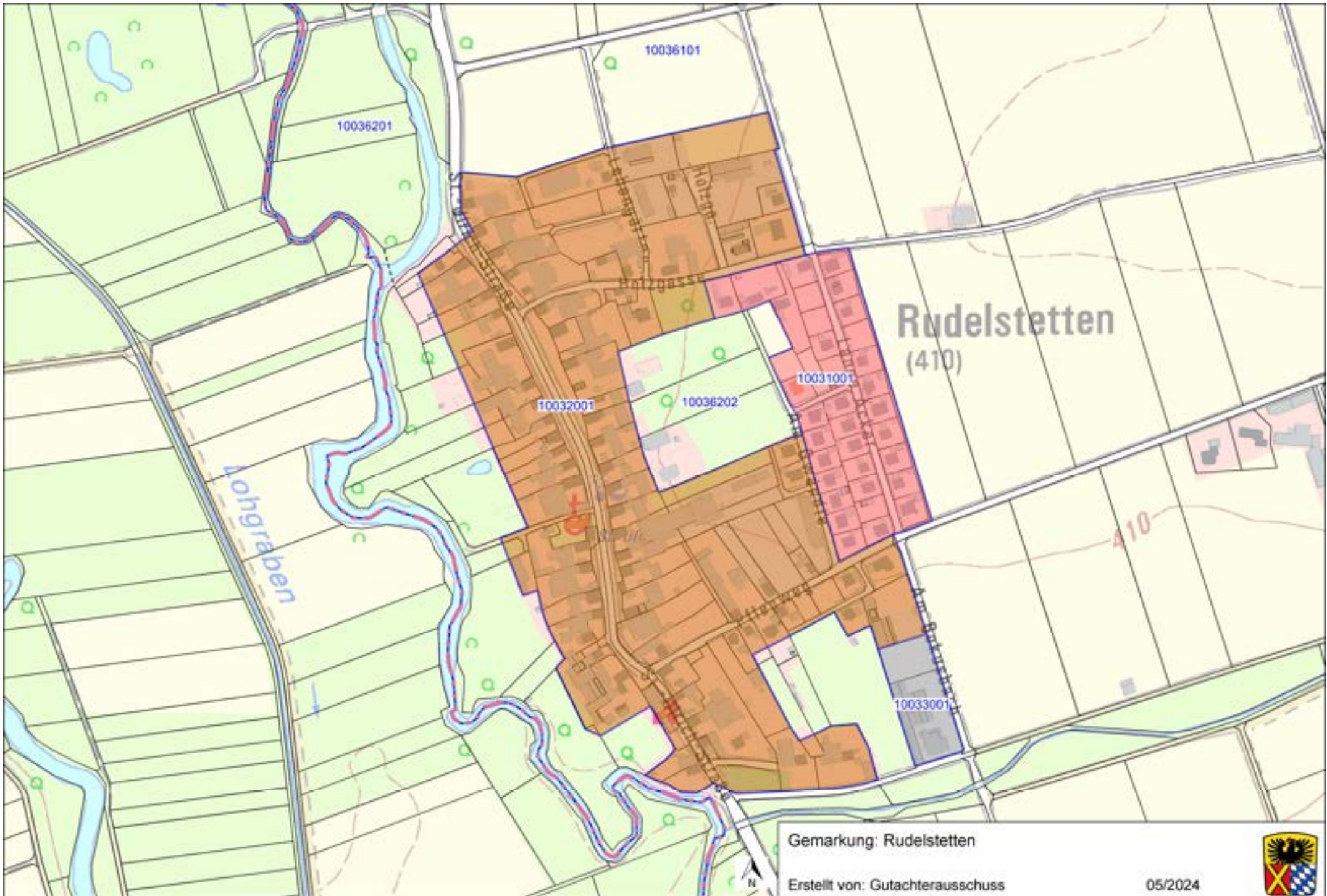
Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonenname	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Alerheim	Alerheim	10011001		B	1	W		76,00	
	Alerheim	10011002		B	1	W		76,00	
	Alerheim	10011003		B	1	W		99,00	
	Alerheim	10012001		B	1	M		82,00	
	Alerheim	10013001		B	1	G		35,00	
	Alerheim	10016101		LF		A		10,00	
	Alerheim	10016201		LF		GR		5,30	
Bühl	Bühl	10021001		B	1	W		69,00	
	Bühl	10022001		B	1	M		62,00	
	Bühl	10026101		LF		A		10,00	
	Bühl	10026201		LF		GR		5,30	
Rudelstetten	Rudelstetten	10031001		B		W		47,00	
	Rudelstetten	10032001		B		M		49,00	
	Rudelstetten	10033001		B		G		35,00	
	Rudelstetten	10036101		LF		A		10,00	
	Rudelstetten	10036201		LF		GR		5,30	
	Rudelstetten	10036202		LF		GR		5,30	



Wörnitzostheim	Wörnitzostheim	10041001		B		W		52,00	
	Wörnitzostheim	10041002		B		W		52,00	
	Wörnitzostheim	10042001		B		M		52,00	
	Wörnitzostheim	10043001		B		G		35,00	
	Wörnitzostheim	10046101		LF		A		7,70	
	Wörnitzostheim	10046201		LF		GR		5,30	





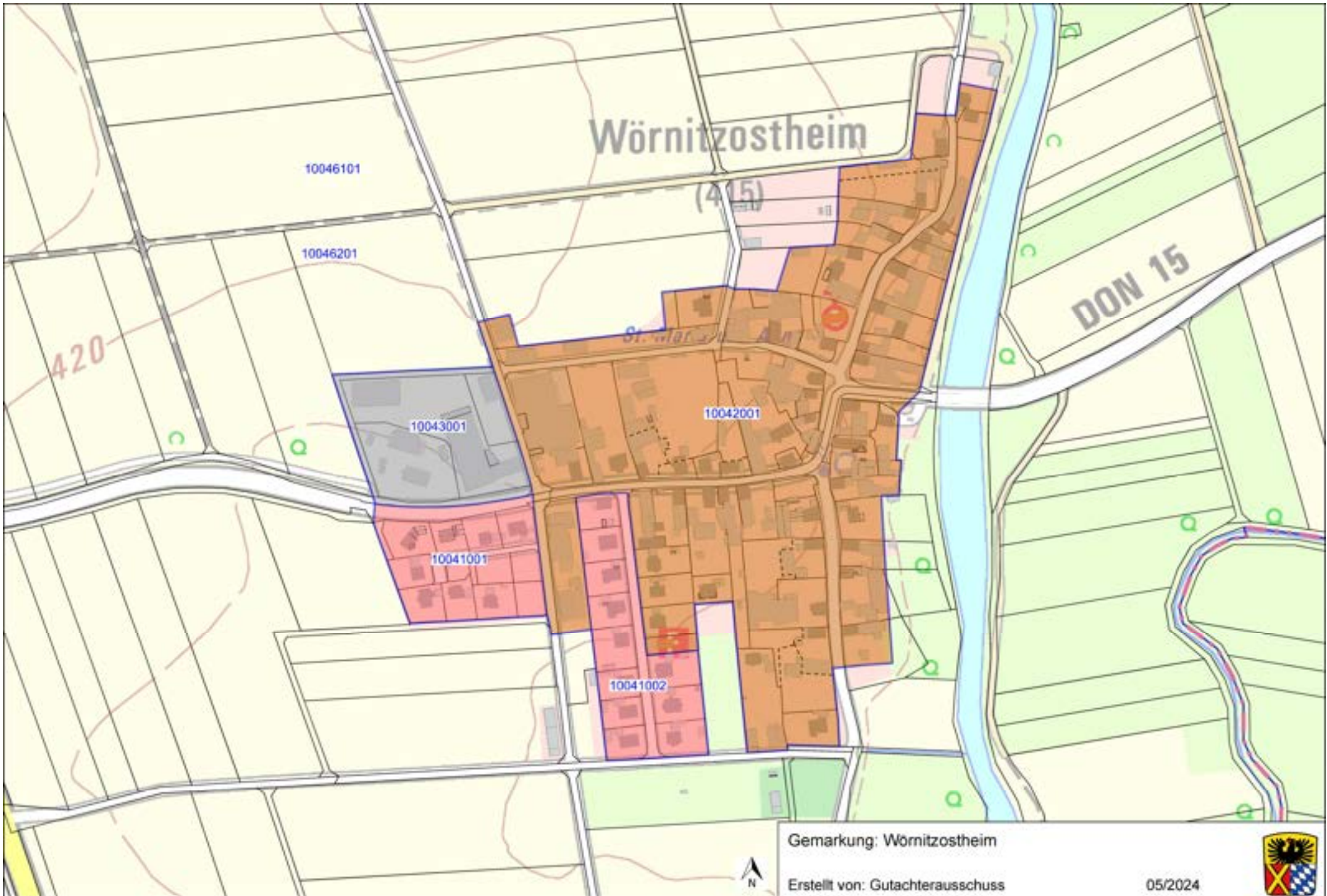


Gemarkung: Rudelstetten

Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024





Gemarkung: Wörnitzostheim

Erstellt von: Gutachterausschuss

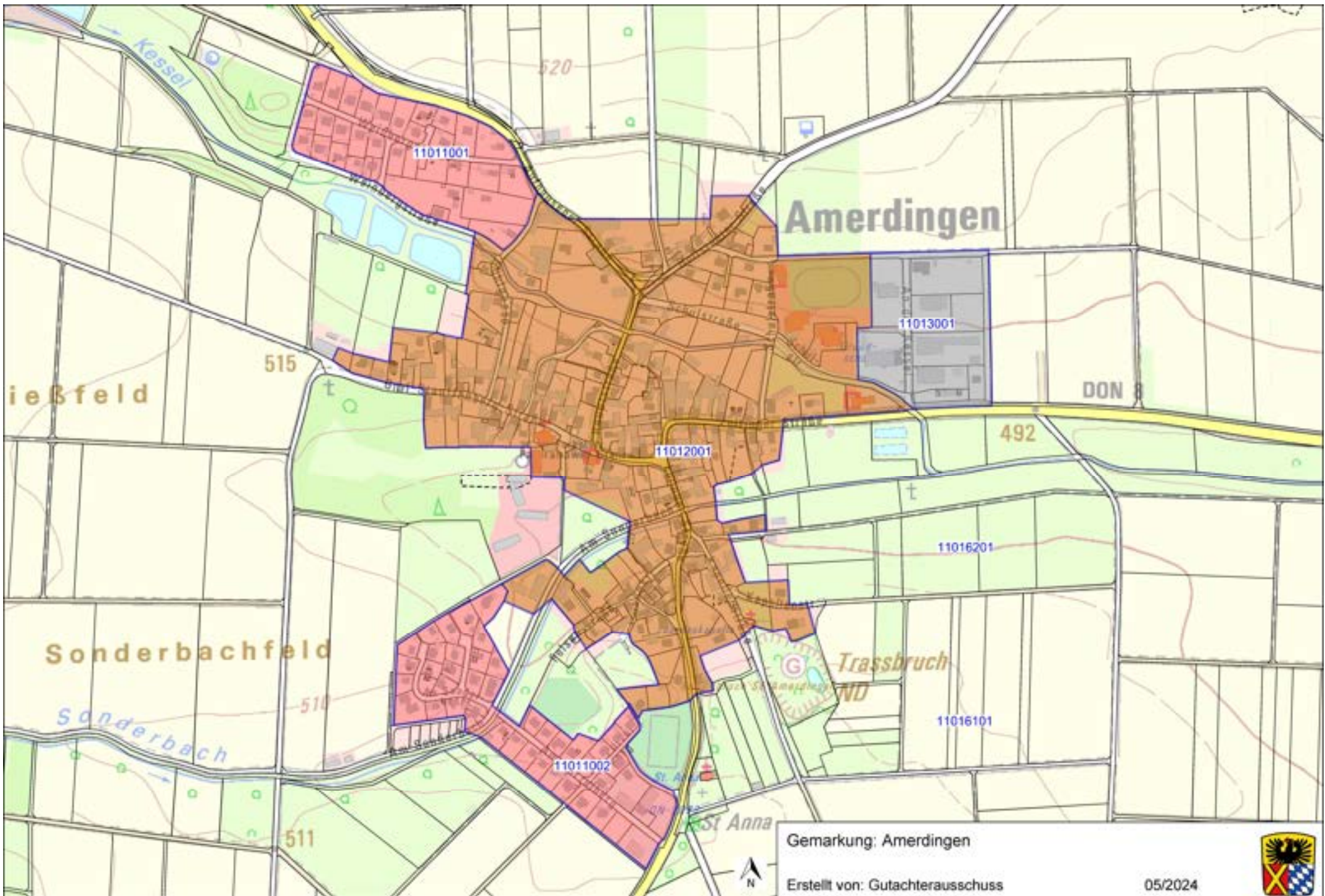
05/2024

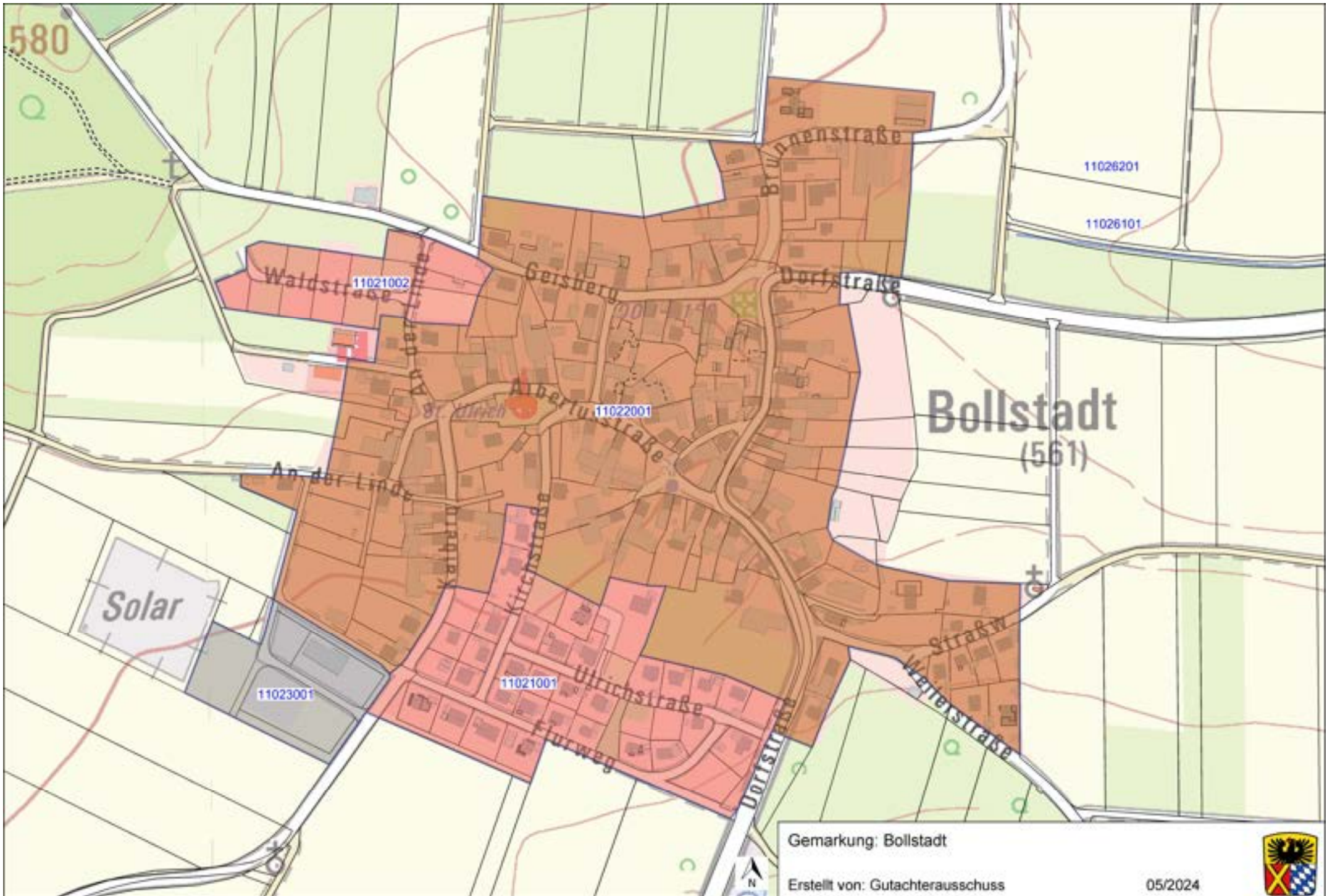




GEMEINDE AMERDINGEN

Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Amerdingen	Amerdingen	11011001		B	1	W		52,00	
	Amerdingen	11011002		B	1	W		52,00	
	Amerdingen	11012001		B	1	M		52,00	
	Amerdingen	11013001		B	1	G		24,00	
	Amerdingen	11016101		LF		A		9,40	
	Amerdingen	11016201		LF		GR		4,90	
Bollstadt	Bollstadt	11021001		B	1	W		65,00	
	Bollstadt	11021002		B	1	W		84,00	
	Bollstadt	11022001		B	1	M		52,00	
	Bollstadt	11023001		B	1	G		24,00	
	Bollstadt	11026101		LF		A		9,40	
	Bollstadt	11026201		LF		GR		4,90	





Gemarkung: Bollstadt

Erstellt von: Gutachterausschuss

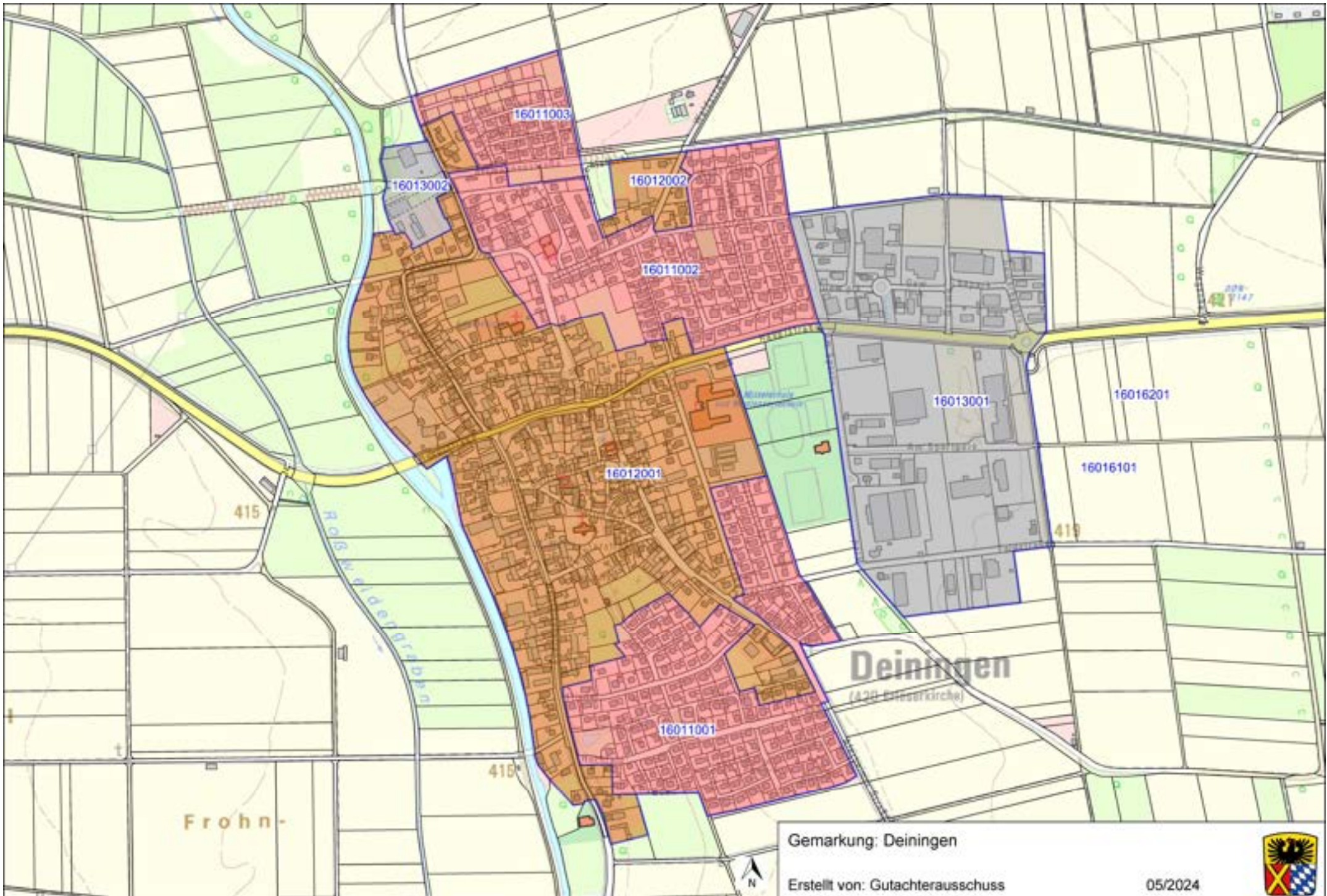
05/2024





GEMEINDE DEININGEN

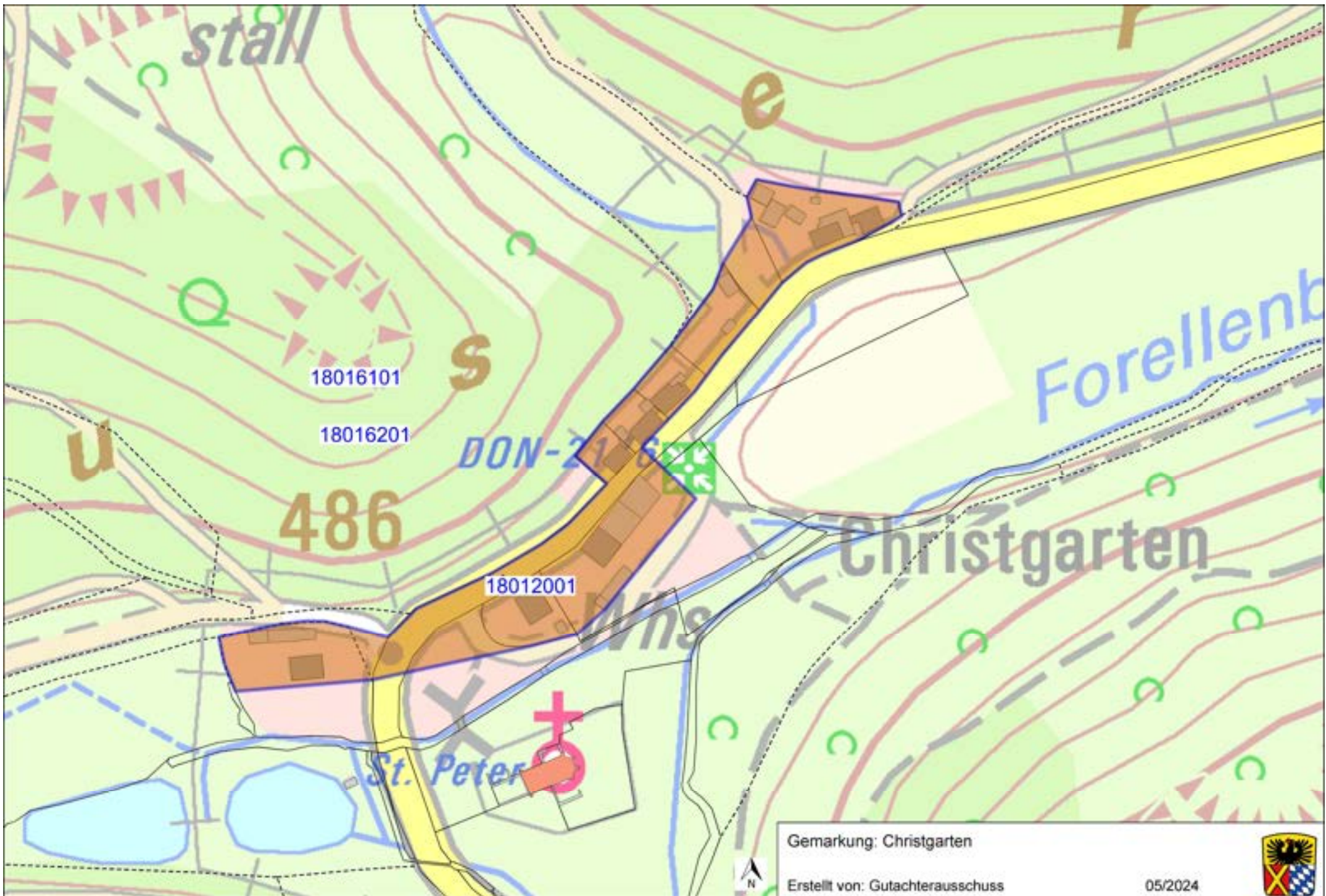
Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Deiningen	Deiningen	16011001		B	1	W		106,00	
	Deiningen	16011002		B	1	W		106,00	
	Deiningen	16011003		B	1	W		138,00	
	Deiningen	16012001		B	1	M		108,00	
	Deiningen	16012002		B	1	M		108,00	
	Deiningen	16013001		B	1	G		40,00	
	Deiningen	16013002		B	1	G		35,00	
	Deiningen	16016101		LF		A		12,70	
	Deiningen	16016201		LF		GR		5,30	





GEMEINDE EDERHEIM

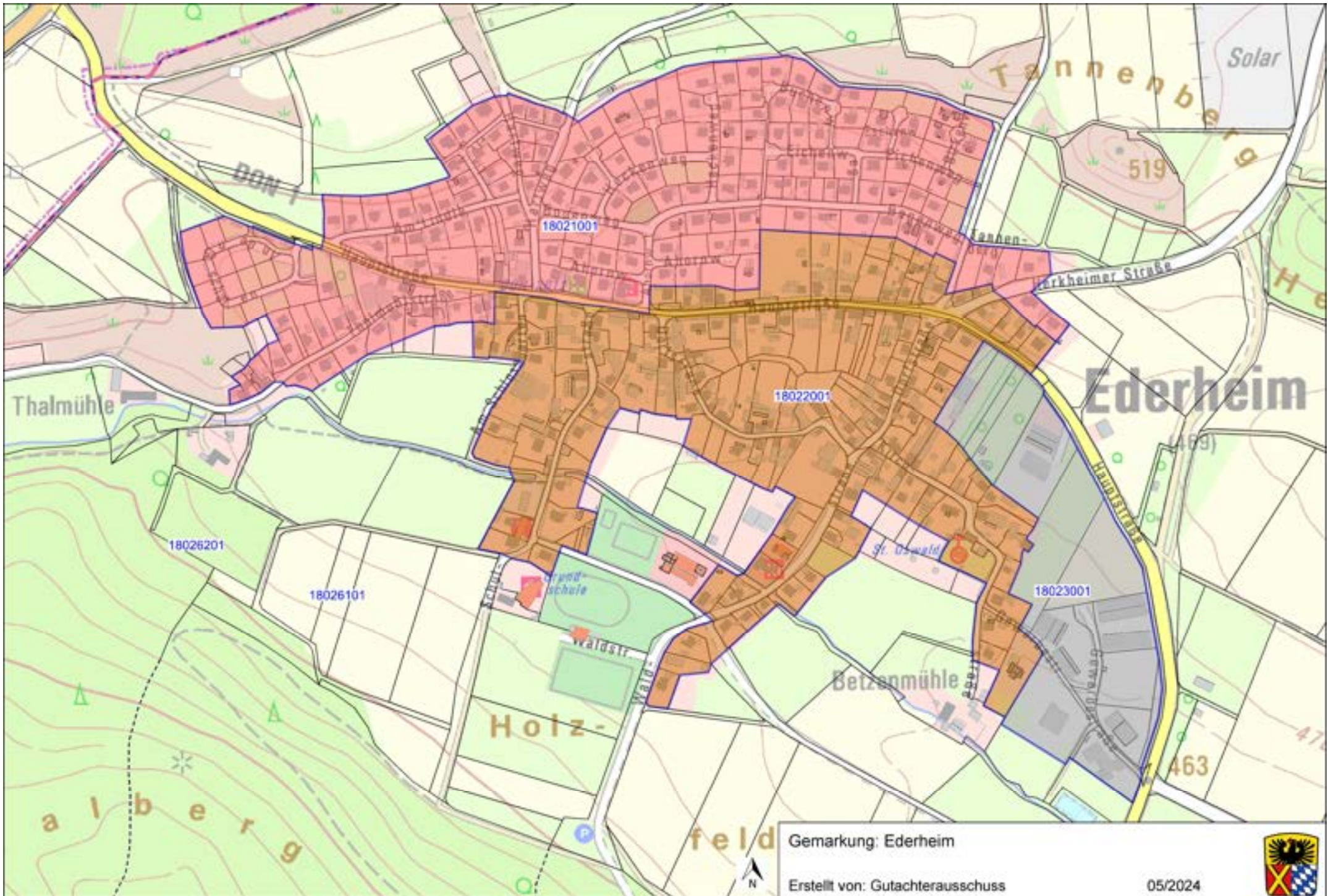
Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Christgarten	Christgarten	18012001		B	1	M		51,00	
	Christgarten	18016101		LF		A		8,10	
	Christgarten	18016201		LF		GR		4,30	
Ederheim	Ederheim	18021001		B	1	W		99,00	
	Ederheim	18022001		B	1	M		95,00	
	Ederheim	18023001		B	1	G		39,00	
	Ederheim	18026101		LF		A		12,20	
	Ederheim	18026201		LF		GR		4,40	
Hürnheim	Hürnheim	18031001		B		W		74,00	
	Hürnheim	18032001		B		M		75,00	
	Hürnheim	18033001		B		G		35,00	
	Hürnheim	18036101		LF		A		12,20	
	Hürnheim	18036201		LF		GR		5,20	



Gemarkung: Christgarten
Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024



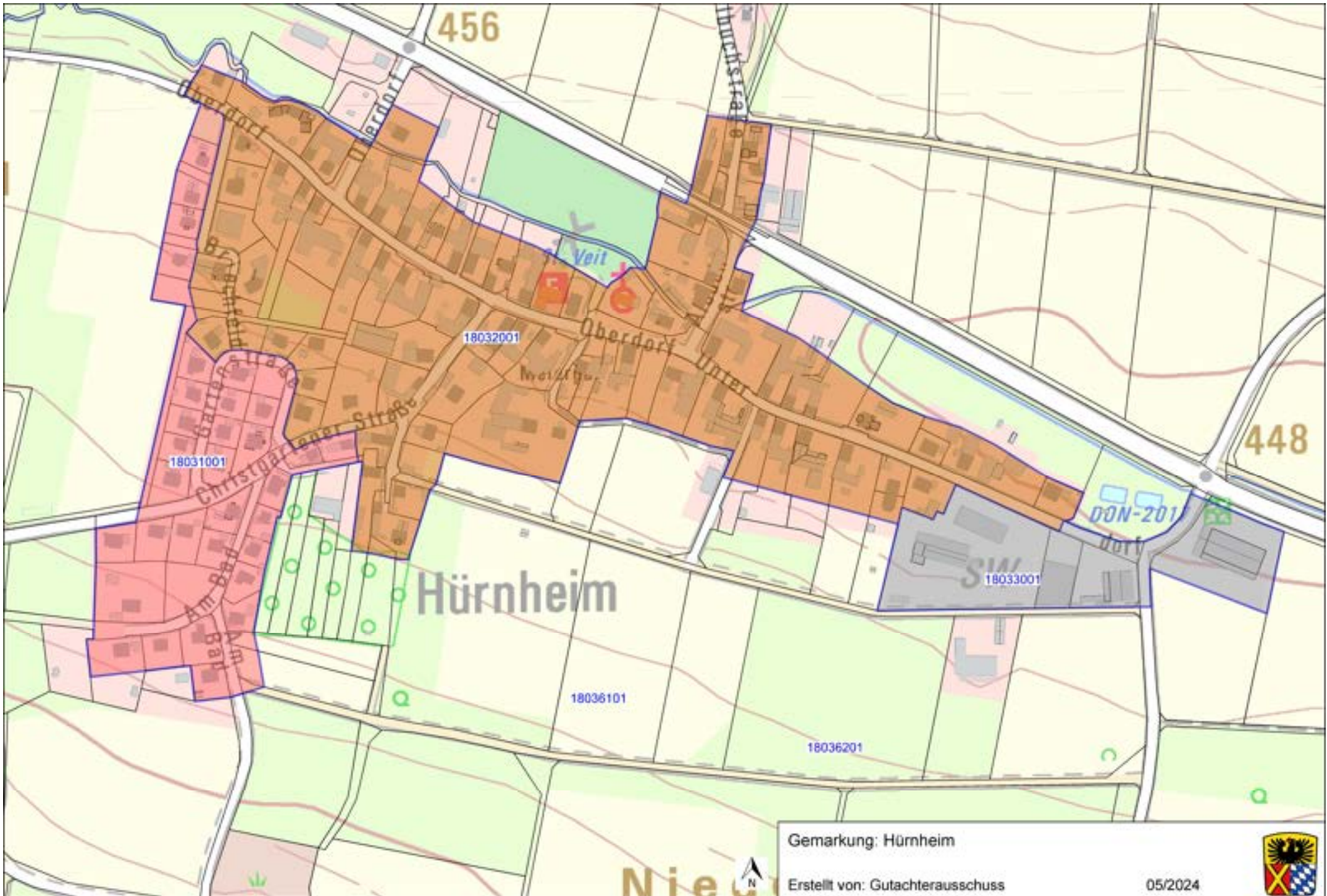


Gemarkung: Ederheim

Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024

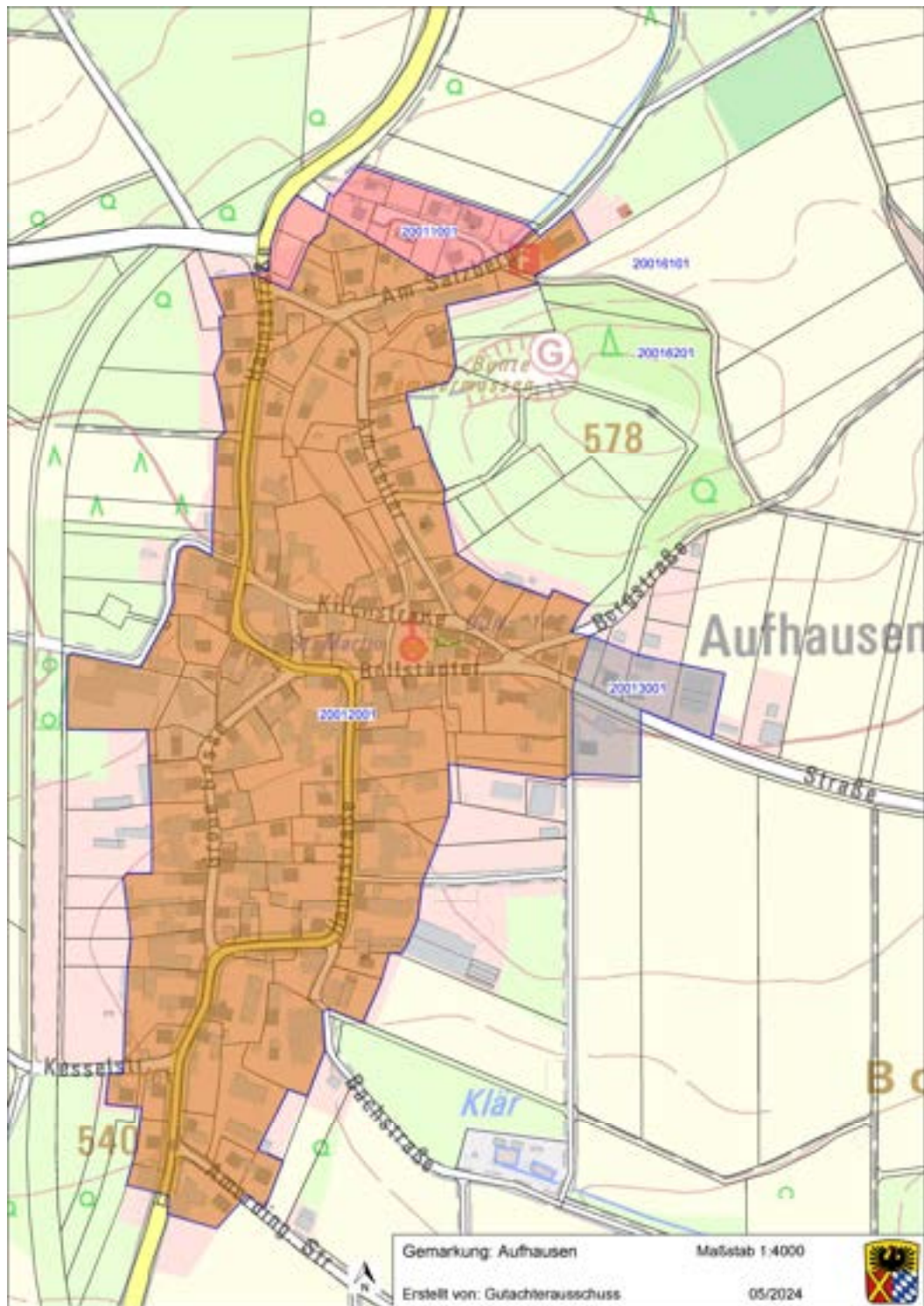






GEMEINDE FORHEIM

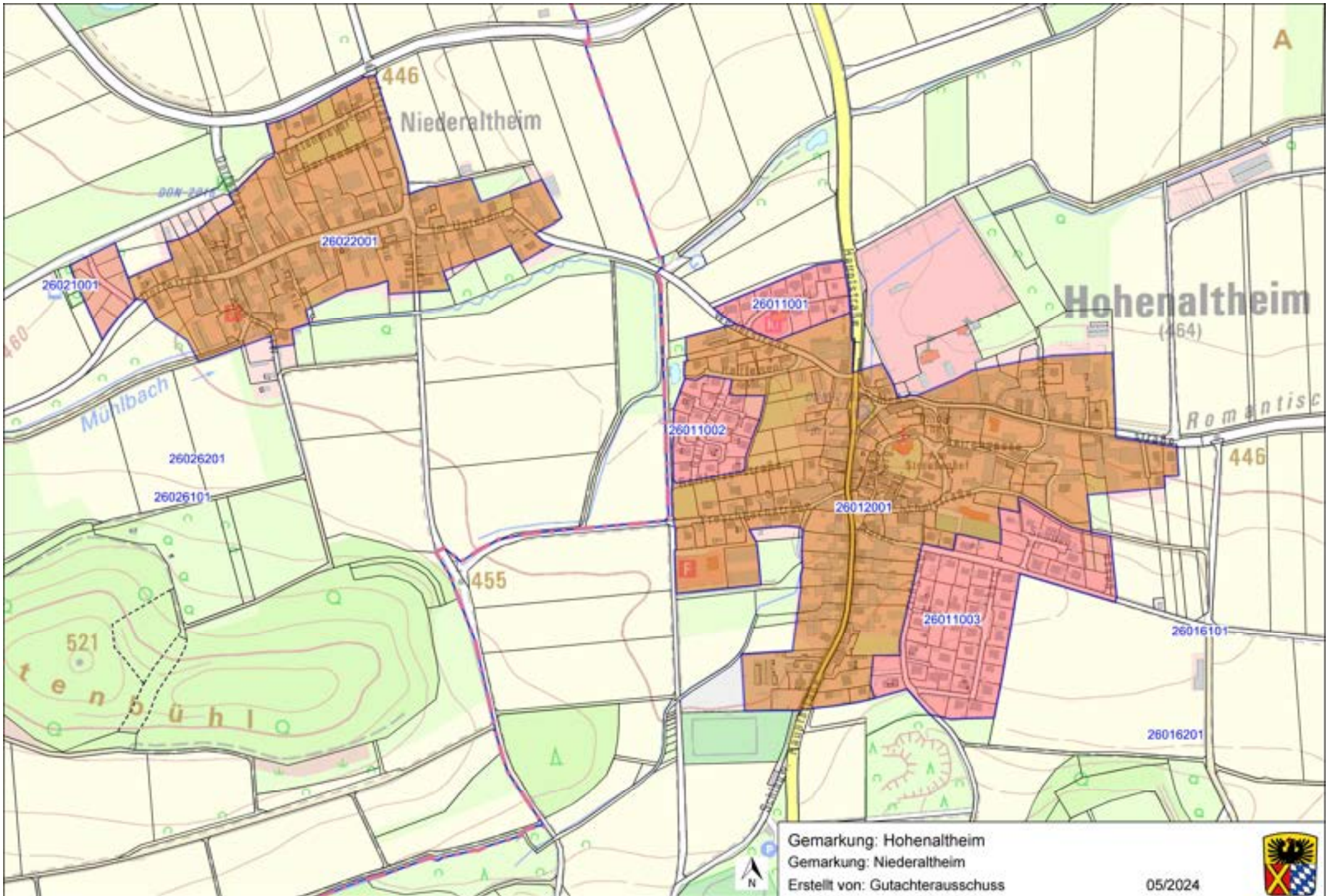
Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Aufhausen	Aufhausen	20011001		B	1	W		58,00	
	Aufhausen	20012001		B	1	M		68,00	
	Aufhausen	20013001		B	1	G		24,00	
	Aufhausen	20016101		LF		A		8,60	
	Aufhausen	20016201		LF		GR		5,10	
Forheim	Forheim	20021001		B	1	W		52,00	
	Forheim	20022001		B	1	M		52,00	
	Forheim	20026101		LF		A		9,70	
	Forheim	20026201		LF		GR		5,10	





GEMEINDE HOHENALTHEIM

Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Hohenaltheim	Hohenaltheim	26011001		B	1	W		59,00	
	Hohenaltheim	26011002		B	1	W		59,00	
	Hohenaltheim	26011003		B	1	W		59,00	
	Hohenaltheim	26012001		B	1	M		61,00	
	Hohenaltheim	26016101		LF		A		8,40	
	Hohenaltheim	26016201		LF		GR		5,30	
Niederltheim	Niederltheim	26021001		B	1	W		106,00	
	Niederltheim	26022001		B	1	M		46,00	
	Niederltheim	26026101		LF		A		8,40	
	Niederltheim	26026201		LF		GR		5,30	



Gemarkung: Hohenaltheim
 Gemarkung: Niederaltheim
 Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024





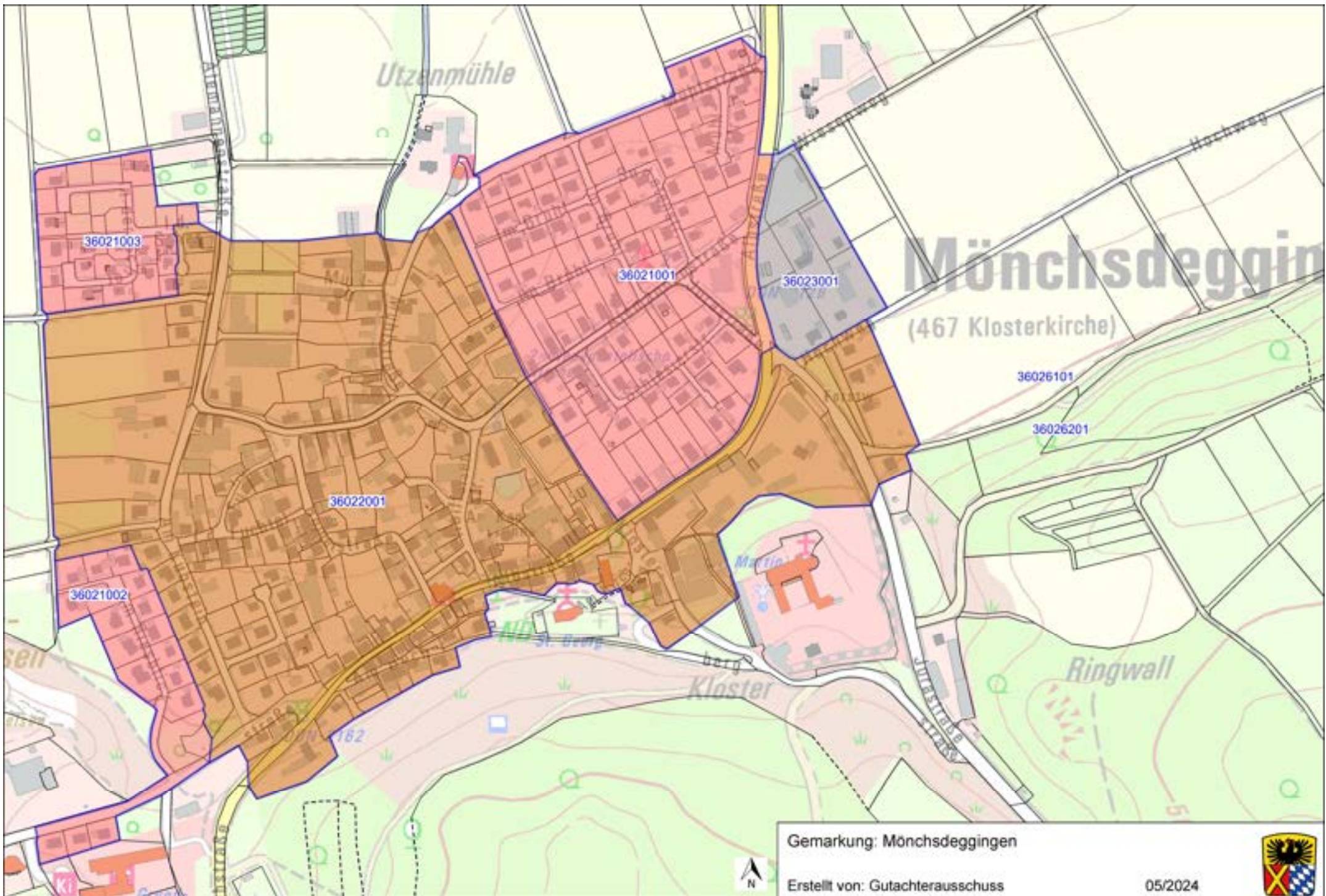
GEMEINDE MÖNCHSDEGGINGEN

Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Merzingen	Merzingen	36012001		B	1	M		49,00	
	Merzingen	36016101		LF		A		10,60	
	Merzingen	36016201		LF		GR		5,20	
Mönchsdeggingen	Mönchsdeggingen	36021001		B	1	W		83,00	
	Mönchsdeggingen	36021002		B	1	W		83,00	
	Mönchsdeggingen	36021003		B	1	W		85,00	
	Mönchsdeggingen	36022001		B	1	M		82,00	
	Mönchsdeggingen	36023001		B	1	G		38,00	
	Mönchsdeggingen	36026101			LF		A	10,60	
	Mönchsdeggingen	36026201			LF		GR	5,20	
Rohrbach	Rohrbach	36032001		B	1	M		49,00	
	Rohrbach	36036101		LF		A		10,00	
	Rohrbach	36036201		LF		GR		5,20	
	Thurneck	36042001	Thurneck	B	1	M		49,00	



Schaffhausen	Schaffhausen	36051001		B	1	W		52,00	
	Schaffhausen	36052001		B	1	M		52,00	
	Schaffhausen	36056101		LF		A		10,60	
	Schaffhausen	36056201		LF		GR		5,20	
Untermagerbein	Untermagerbein	36061001		B	1	W		60,00	
	Untermagerbein	36062001		B	1	M		66,00	
	Untermagerbein	36066101		LF		A		10,00	
	Untermagerbein	36066201		LF		GR		5,20	
Ziswingen	Ziswingen	36071001		B	1	W		52,00	
	Ziswingen	36072001		B	1	M		52,00	
	Ziswingen	36076101		LF		A		10,60	
	Ziswingen	36076201		LF		GR		5,20	



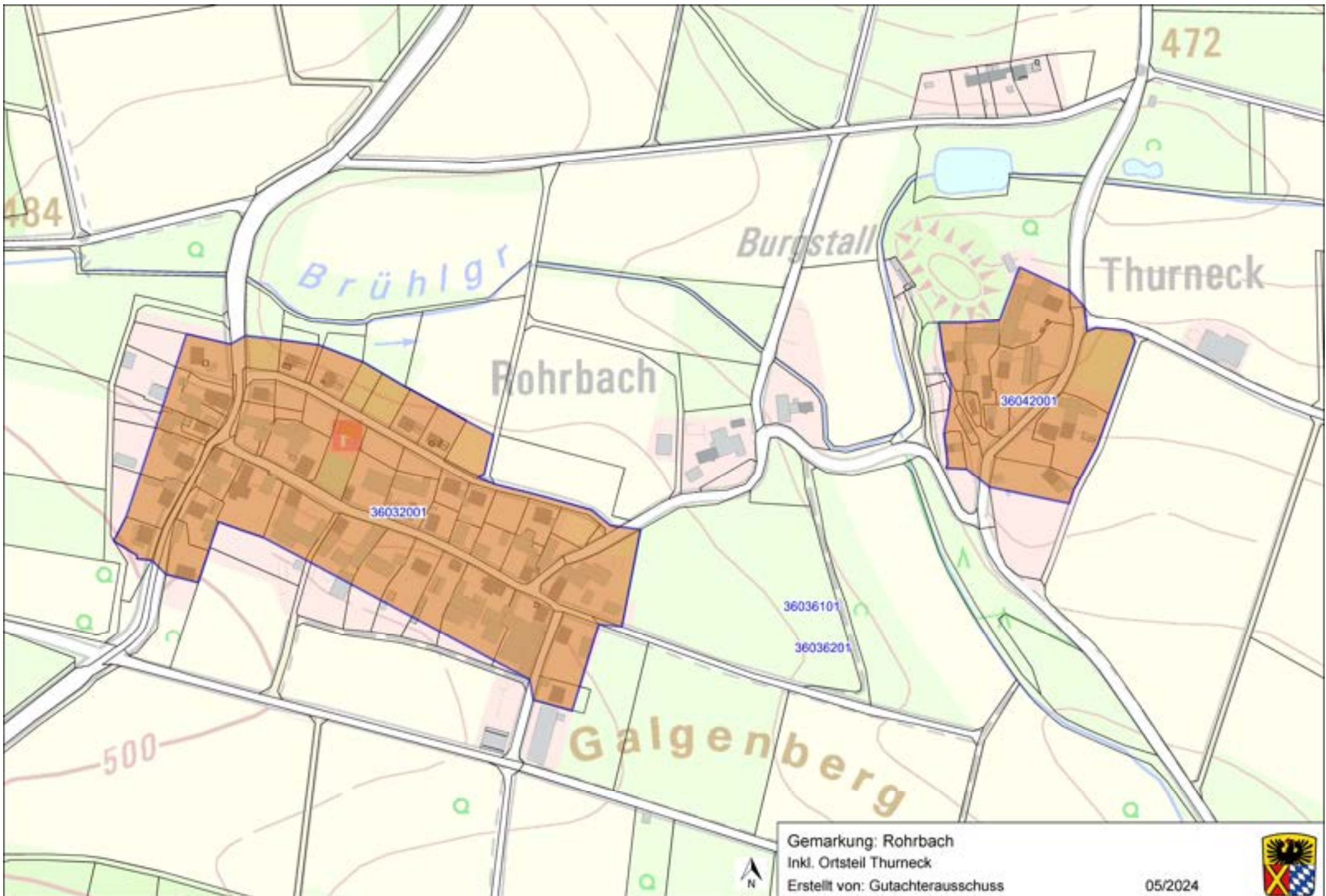


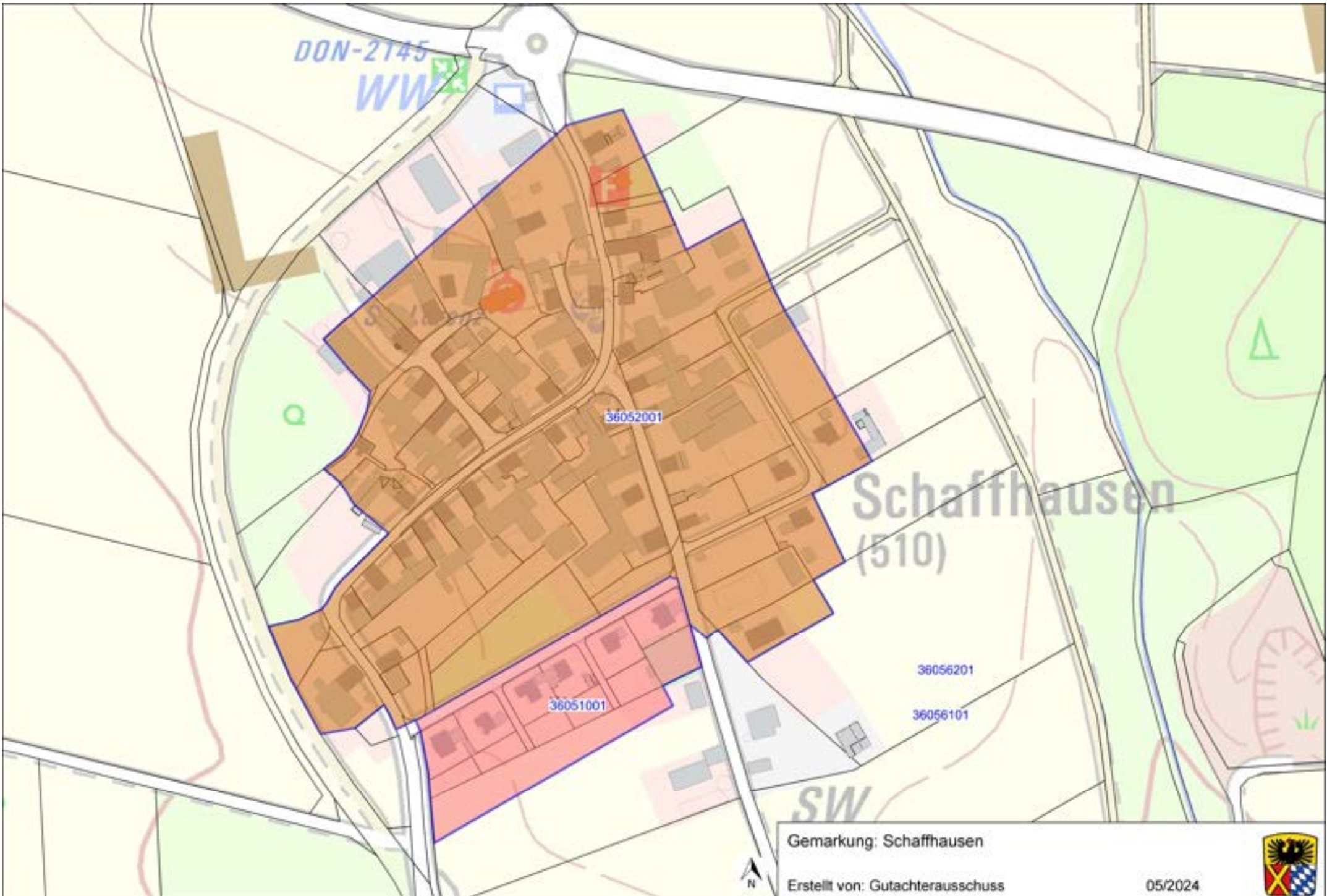
Gemarkung: Mönchsdeggingen

Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024



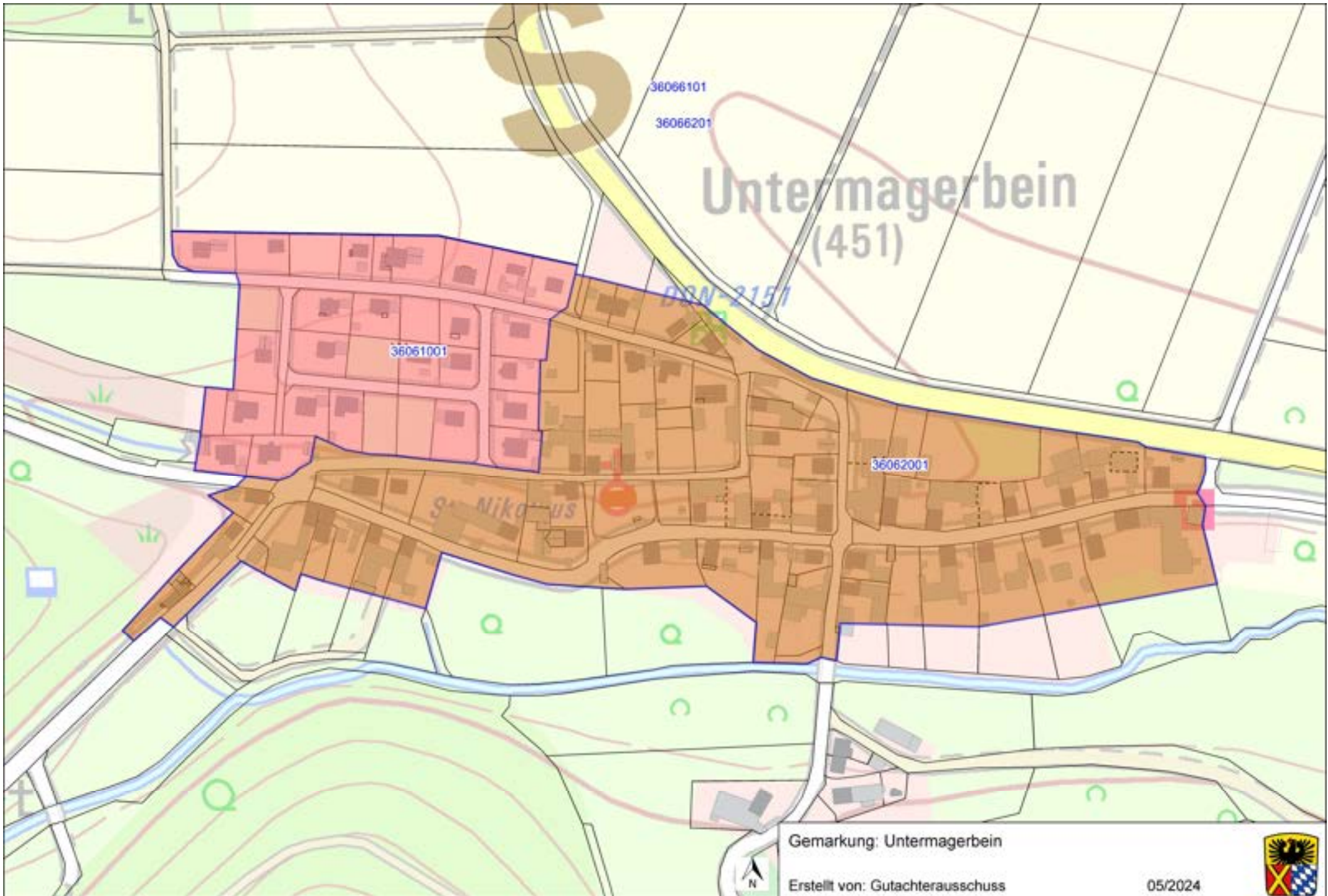


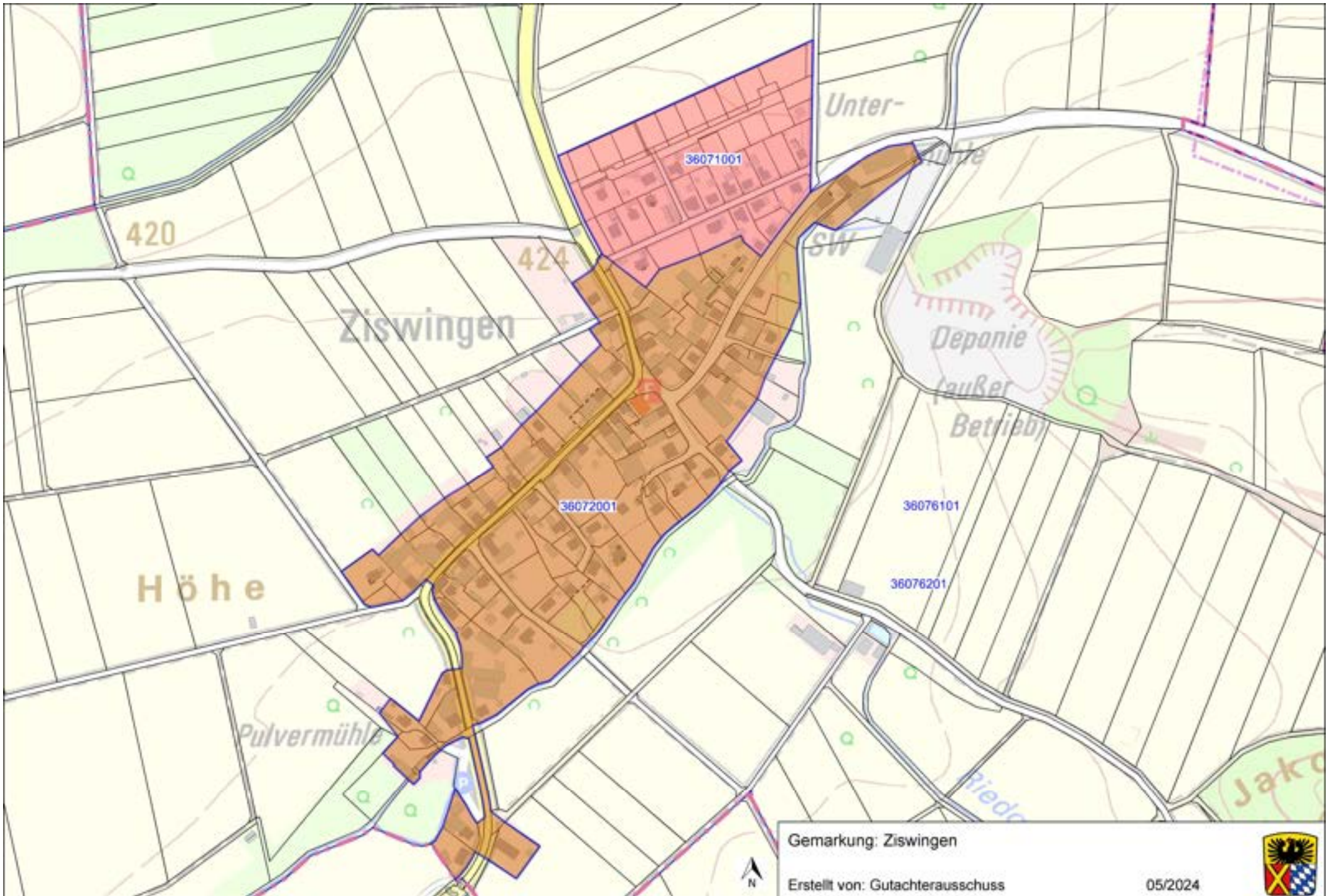


Gemarkung: Schaffhausen
Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024



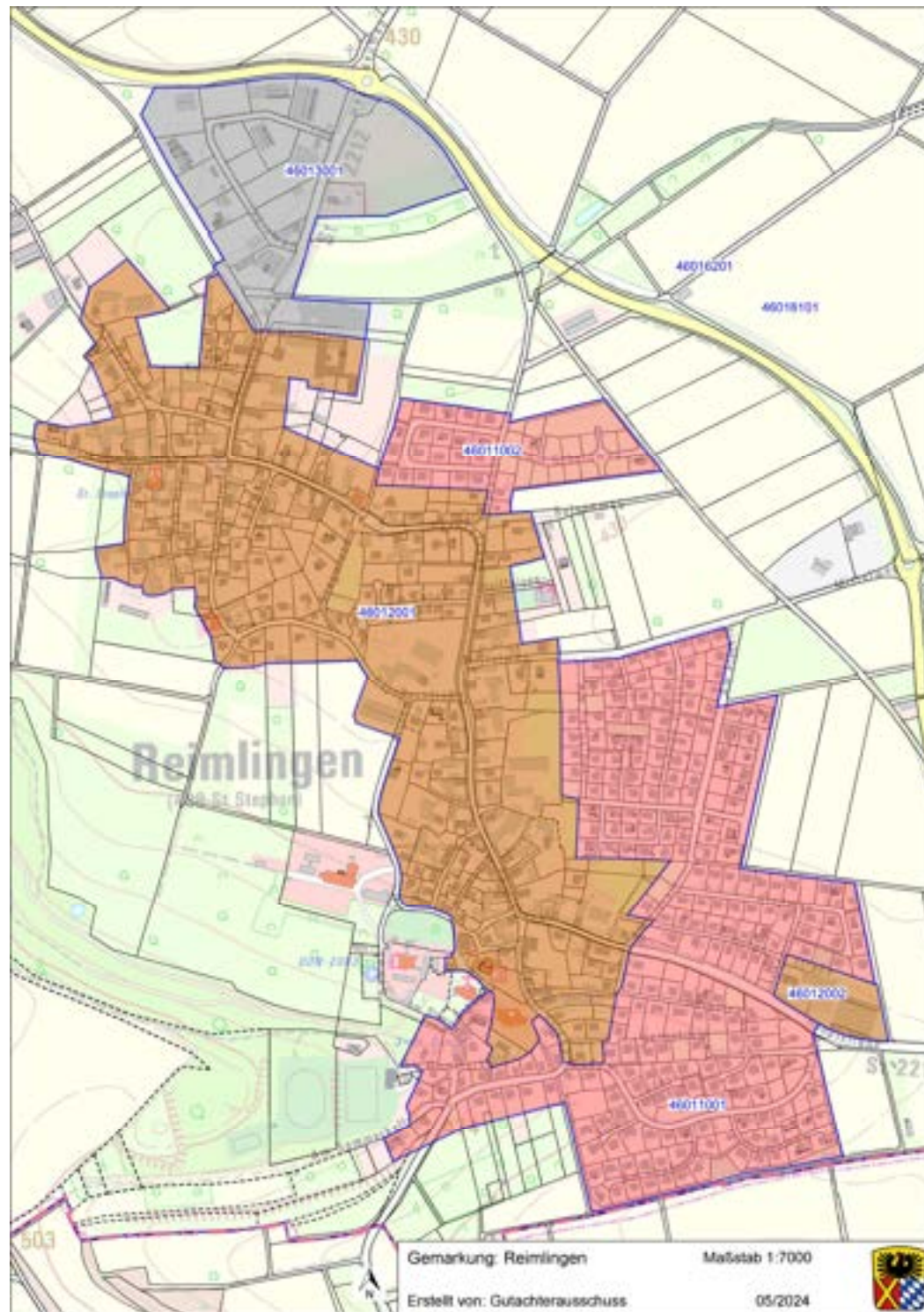






GEMEINDE REIMLINGEN

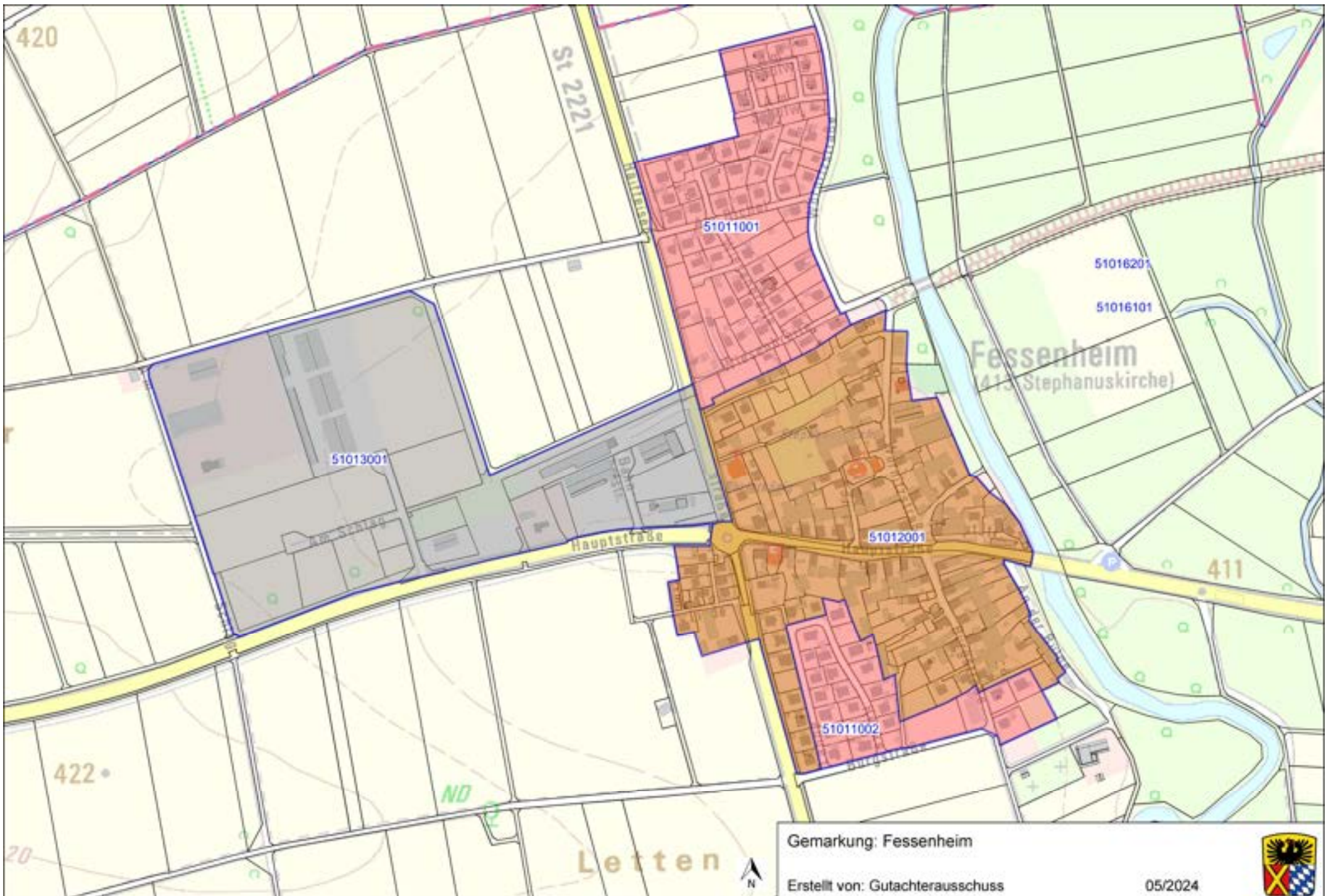
Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen- name	Entwicklungs- zustand	Beitrags- u. abgabenrecht- licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung	
Reimlingen	Reimlingen	46011001		B	1	W		121,00		
	Reimlingen	46011002		B	1	W		120,00		
	Reimlingen	46012001		B	1	M		143,00		
	Reimlingen	46012002		B	1	M		143,00		
	Reimlingen	46013001		B	1	G		31,00		
	Reimlingen	46016101			LF		A		14,40	
	Reimlingen	46016201			LF		GR		5,70	

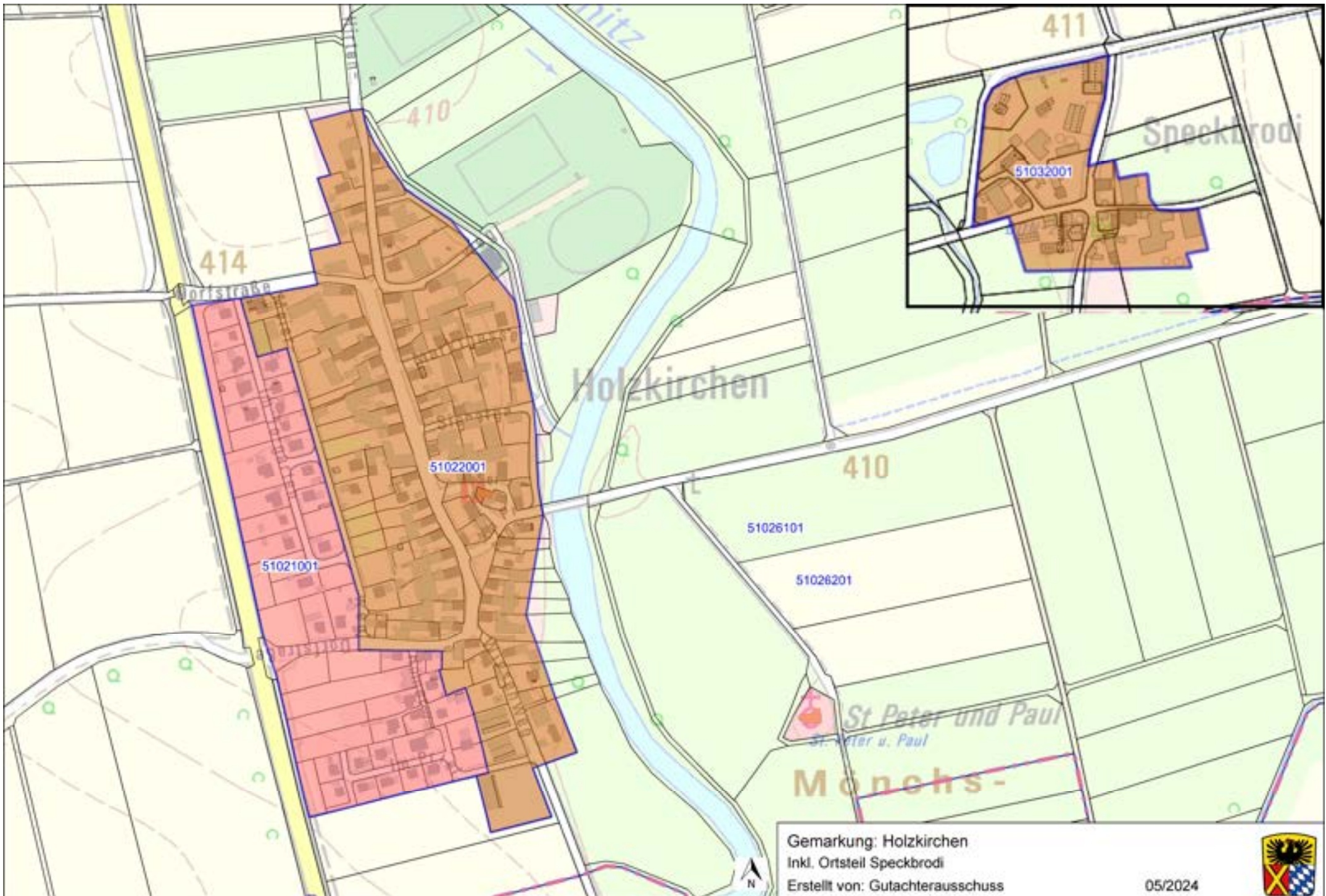




GEMEINDE WECHINGEN

Gemarkung	Ortsteil	BRW Nummer	BRW Zonen-name	Entwicklungs-zustand	Beitrags- u. abgabenrecht-licher Zustand	Art der Nutzung	Ergänzungen zur Art der Nutzung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Bemerkung
Fessenheim	Fessenheim	51011001		B	1	W		84,00	
	Fessenheim	51011002		B	1	W		84,00	
	Fessenheim	51012001		B	1	M		94,00	
	Fessenheim	51013001		B	1	G		38,00	
	Fessenheim	51016101		LF		A		9,10	
	Fessenheim	51016201		LF		GR		4,70	
Holzkirchen	Holzkirchen	51021001		B	1	W		70,00	
	Holzkirchen	51022001		B	1	M		73,00	
	Holzkirchen	51026101		LF		A		9,10	
	Holzkirchen	51026201		LF		GR		4,70	
	Speckbrodi	51032001	Speckbrodi	B	1	M		68,00	
Wechingen	Wechingen	51041001		B	1	W		66,00	
	Wechingen	51041002		B	1	W		72,00	
	Wechingen	51042001		B	1	M		62,00	
	Wechingen	51043001		B	1	G		33,00	
	Wechingen	51046101		LF		A		9,10	
	Wechingen	51046201		LF		GR		4,40	

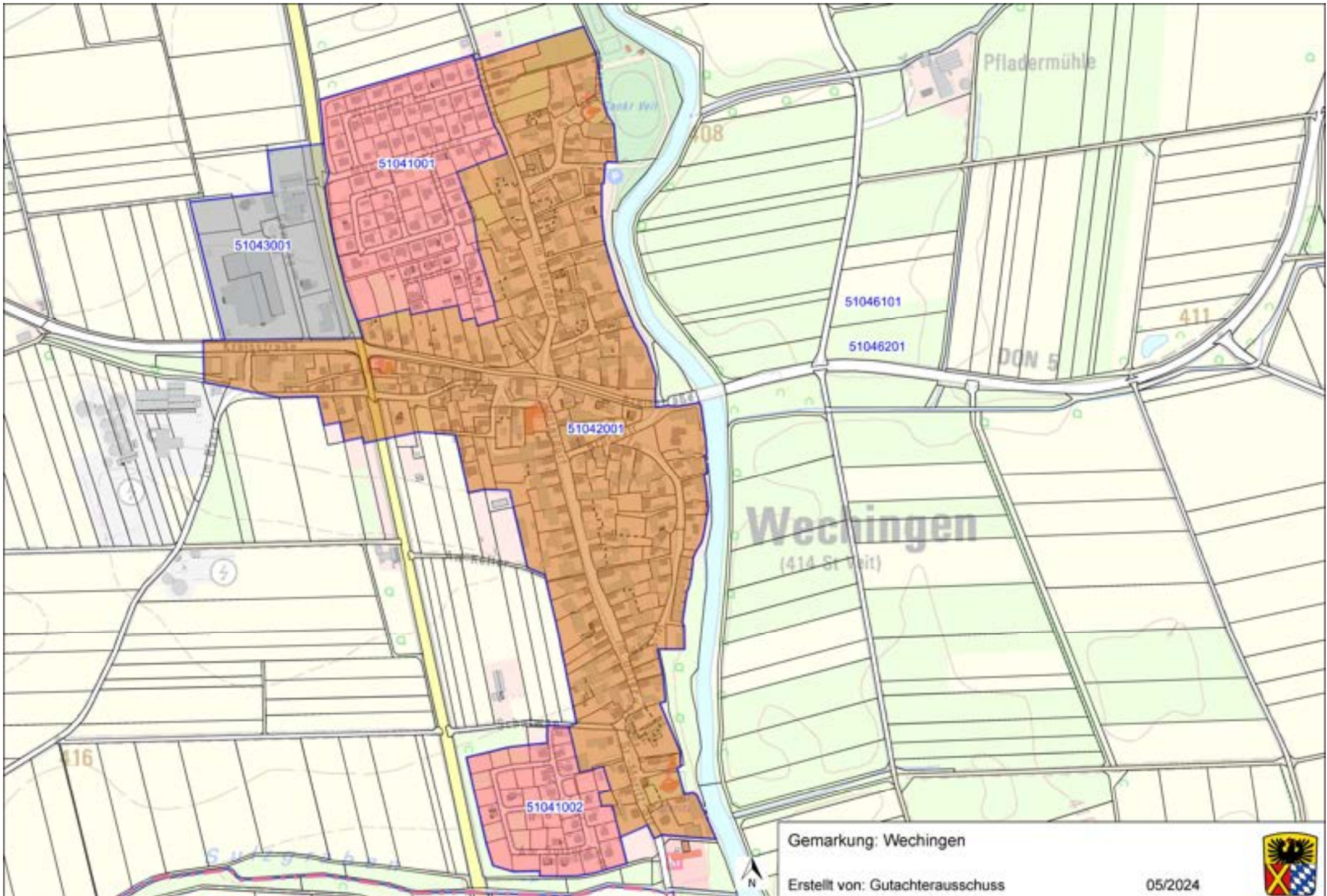




Gemarkung: Holzkirchen
Inkl. Ortsteil Speckbrodi
Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024





Gemarkung: Wechingen

Erstellt von: Gutachterausschuss

05/2024

