

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022

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 Gutachterausschussverordnung Bayern (BayGaV) 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 Maß der Nutzbarkeit (§ 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 geraden 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 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 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.

Die Stadt Rain wird hiermit gebeten, die für Ihren Gemeindebereich festgesetzten Bodenrichtwerte für Bauflächen im Innenbereich und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Außenbereich samt den jeweiligen Vorbemerkungen in Ihrer Kommune einen Monat lang öffentlich auszulegen (§ 12 BayGaV). Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen.

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

Telefonische und schriftliche Auskünfte werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Donau-Ries, Tel.-Nr.: 0906 74-178, 0906 74-6008 oder 0906 74-472 erteilt. Schriftliche Bestätigungen der Bodenrichtwerte sind gebührenpflichtig.

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 geraden 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 Grundstücksge-
stalt 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 01.01.2022 in der Sitzung vom 09.06.2022 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 kostenerstattungsbeitragsfrei)</small>
wertbeeinflussende Merkmale

W 1
79,00
W

landwirtschaftlich genutzte Flächen

z.B:

Bodenrichtwert in €/m ²
wertbeeinflussende Merkmale

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

Stadt/Gemeinde	Wohnbau- flächen	gemischte Bauflächen	gewerbliche Bauflächen	Ackerland im Außenbe- reich	Grünland im Außenbe- reich
Stand: 01.01.2022	mit EK Euro/m ²	mit EK Euro/m ²	mit EK Euro/m ²	Euro / m ²	Euro / m ²
Rain **	195,00	185,00 *	40,00	12,00	4,10 *
	W	M	G	LW - A	LW - GR
Bayerdilling	81,00 *	73,00 *	21,00 *	12,00	4,10 *
	W	M	G	LW - A	LW - GR
Etting		48,00 *		9,20 *	4,00 *
		M		LW - A	LW - GR
Gempfung (m.Überacker i.Außenbereich)	69,00 *	63,00 *		11,70 *	4,10 *
	W	M		LW - A	LW - GR
- Überacker		44,00 *			
		M			
Mittelstetten („Mittelstetten- Ost“)	BRW-Zone „W1“				
	101,00 *	92,00 *	40,00 *	12,00	4,00 *
	W	M	G	LW - A	LW - GR
(„Staudheimer Weg“)	BRW-Zone „W2“				
	136,00				
	W				

Oberpeiching		58,00 *		11,70 *	4,10 *
(m. Unterpeiching i. Außenbereich)		M		LW - A	LW - GR
- Unterpeiching		58,00 *			
		M			
Sallach	67,00 *	61,00 *		9,20 *	4,00 *
	W	M		LW - A	LW - GR
Staudheim („restl. Wohnbau- gebiete“)	BRW-Zone „W1“				
	110,00 *	100,00 *		11,70 *	4,00 *
	W	M		LW - A	LW - GR
(„Staudheim West III“)	BRW-Zone „W2“				
	157,00				
	W				
Wächtering		56,00 *		12,00	4,00 *
		M		LW - A	LW - GR
Wallerdorf	61,00 *	56,00 *		9,20 *	4,00 *
(m.Hagenheim i. Außenbereich)	W	M		LW - A	LW - GR
- Hagenheim		56,00 *			
		M			

Rain (inklusive Erschließungskosten)

Stufe 1 330,00 € / m²

- Hauptstraße

Stufe 2 205,00 € / m²

Die Bodenrichtwerte, Stand 01.01.2022 und die Karte „Innenstadtbereichszonen“ sind unter:
www.rain.de, Aktuelles, einzusehen.

Die Bodenrichtwerte werden vom **22.08.2022 bis einschließlich 26.09.2022** 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

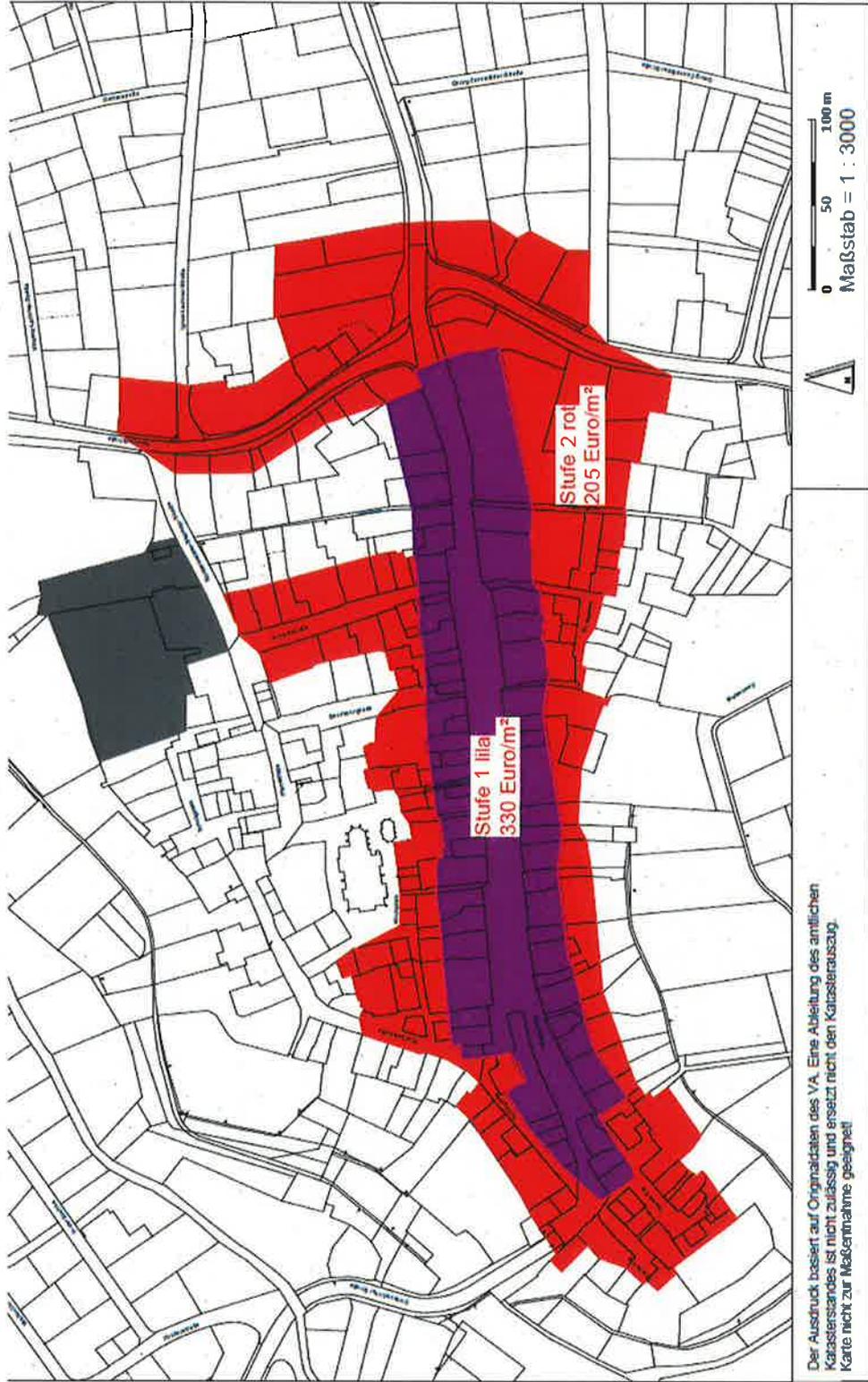
Telefon: 0906/74-178 oder 0906/74-6008, 0906/74-472
Telefax: 0906/74-43178 oder 0906/74-436008, 0906/74-43472
Email: gutachterausschuss@lra-donau-ries.de
Internet: <http://www.donau-ries.de/>

Hinweis:

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

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

Innenstadtbereichszonen von Rain, Stand 1.1.2022



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	Euro / m ²	Euro / m ²
Stand 01.01.2022					
Rain **					
Innenstadtbereiche siehe Seite 90	195,00 W	185,00 * M	40,00 G	12,00 LW - A	4,10 * LW - GR

Stadt / Gemeinde	Wohnbauflächen		gemischte Bauflächen mit EK Euro / m²	gewerbliche Bauflächen mit EK Euro / m²	Ackerland im Außenbereich Euro / m²	Grünland im Außenbereich Euro / m²
	mit EK Euro / m²					
Stand 01.01.2022						
Rain * *	Innenstadtbereiche siehe Seite 90					
Wallerdorf (mit Hagenheim im Außenbereich)						
	61,00 *		56,00 *		9,20 *	4,00 *
	W		M		LW - A	LW - GR
- Hagenheim						
			56,00 *			
			M			

Stadt / Gemeinde Stand 01.01.2022	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	

Rain * *
Innenstadtbereiche siehe Seite 90

Bayerdilling	81,00 *	73,00 *	21,00 *	12,00	4,10 *
	W	M	G	LW - A	LW - GR

Etting	48,00 *	9,20 *	4,00 *
	M	LW - A	LW - GR

Gempfung (mit Überacker im Außenbereich)	69,00 *	63,00 *	11,70 *	4,10 *
	W	M	LW - A	LW - GR

- Überacker	44,00 *
	M

Mittelstetten „Mittelstetten-Ost“	BRW-Zone „W 1“	92,00 *	40,00 *	12,00	4,00 *
	101,00 *	M	G	LW - A	LW - GR
„Staudheimer Weg“	BRW-Zone „W 2“				
	136,00				
	W				

Stadt / Gemeinde	Wohnbauflächen		gemischte Bauflächen mit EK Euro / m²	gewerbliche Bauflächen mit EK Euro / m²	Ackerland im Außenbereich		Grünland im Außenbereich	
	mit EK Euro / m²	Euro / m²			Euro / m²	Euro / m²		
Stand 01.01.2022								
Rain **								
Innenstadtbereiche siehe Seite 90								
Oberpeiching (mit Unterpeiching im Außenbereich)			58,00 *		11,70 *		4,10 *	
			M		LW - A		LW - GR	
- Unterpeiching								
			58,00 *					
			M					
Sallach								
	67,00 *		61,00 *		9,20 *		4,00 *	
	W		M		LW - A		LW - GR	
Staudheim								
„restl. Wohnbaugebiete“	BRW-Zone „W 1“							
	110,00 *		100,00 *		11,70 *		4,00 *	
	W		M		LW - A		LW - GR	
„Staudheim West III“	BRW-Zone „W2“							
	157,00							
	W							
Wächtering								
			56,00 *		12,00		4,00 *	
			M		LW - A		LW - GR	