



Gutachterausschuss
für den
Landkreis Donau-Ries

Bodenrichtwerte
Stand 01.01.2026



Landkreis Donau-Ries
Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2026

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 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlungen und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung - BayGaV) die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 ermittelt.

In die Auswertung wurden alle in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB erfassten Fälle vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 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 anderer 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 BayGaV zum Stichtag 01.01.2026 in der Sitzung vom 06.05.2026 beschlossen.

Donauwörth, den 07.05.2026

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



Ostertag

Oberregierungsrat

1. Vorsitzender des

Gutachterausschusses

Erläuterungen

Baureifes Land:

Baureifes Land bezeichnet Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend (erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei) erschlossen sind.

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliches Bauland, Sonderbauflächen, bestimmte Zonen im Innenbereich der sieben Städte des Landkreises Donau-Ries. 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, Erwerbsgartenbau 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.

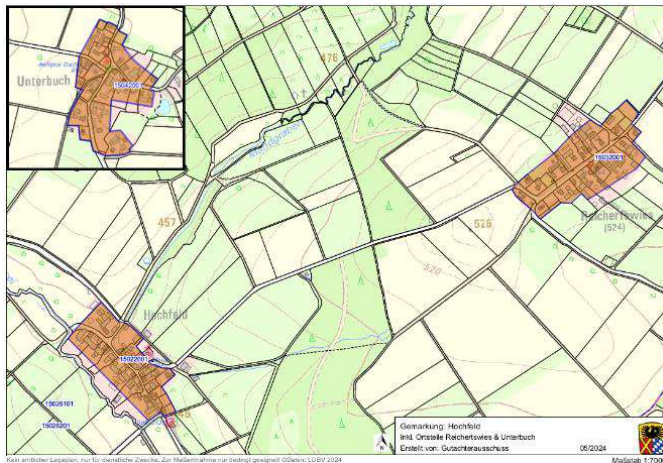
Sonstige Flächen:

Bei den sonstigen Flächen wurde zwischen privaten Grünflächen und Freizeitgartenflächen unterschieden.

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	

Beispielsweise 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 (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

Internet: <https://www.donau-ries.de/bauen-wohnen/bauwesen/gutachterausschuss>

Kartenviewer: <https://v.bayern.de/MFRxx>

QR-Code Kartenviewer:



Hinweis:

Die Bodenrichtwertliste 01.01.2026 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 30.06.2025

<i>Stadt/Gemeinde</i>	<i>Fläche in km²</i>	<i>Einwohnerzahl</i>
Alerheim	23,37	1.673
Amerdingen	19,11	861
Asbach - Bäumenheim	11,90	4.804
Auhausen	15,55	1.071
Buchdorf	16,66	2.028
Daiting	25,46	804
Deiningen	15,33	1.834
Donauwörth	77,04	20.053
Ederheim	16,57	1.099
Ehingen a. Ries	15,64	758
Forheim	23,26	520
Fremdingen	50,08	2.003
Fünfstetten	26,71	1.342
Genderkingen	11,67	1.199
Hainsfarth	17,54	1.389
Harburg (Schwaben)	73,16	5.570
Hohenaltheim	17,78	554
Holzheim	20,29	1.131
Huisheim	22,77	1.643
Kaisheim	41,73	3.986
Maihingen	14,18	1.291



Marktoffingen	13,59	1.291
Marxheim	46,58	2.575
Megesheim	12,54	837
Mertingen	38,41	3.992
Mönchsdeggingen	32,05	1.418
Möttingen	31,84	2.715
Monheim	69,33	5.430
Münster	17,72	1.269
Munningen	22,76	1.692
Niederschönenfeld	14,34	1.442
Nördlingen	68,09	20.413
Oberndorf a. Lech	19,37	2.656
Oettingen i. Bay.	34,22	5.214
Otting	13,39	791
Rain	77,13	9.211
Reimlingen	9,53	1.344
Rögling	10,74	597
Tagmersheim	15,94	1.051
Tapfheim	44,45	4.151
Wallerstein	19,44	3.377
Wechingen	24,03	1.408
Wemding	31,60	5.783
Wolfersstadt	30,66	1.121
gemeindefreie Gebiete	21,00	
Landkreis gesamt	1.274,55	135.391

Bodenrichtwerte für den Landkreis Donau-Ries

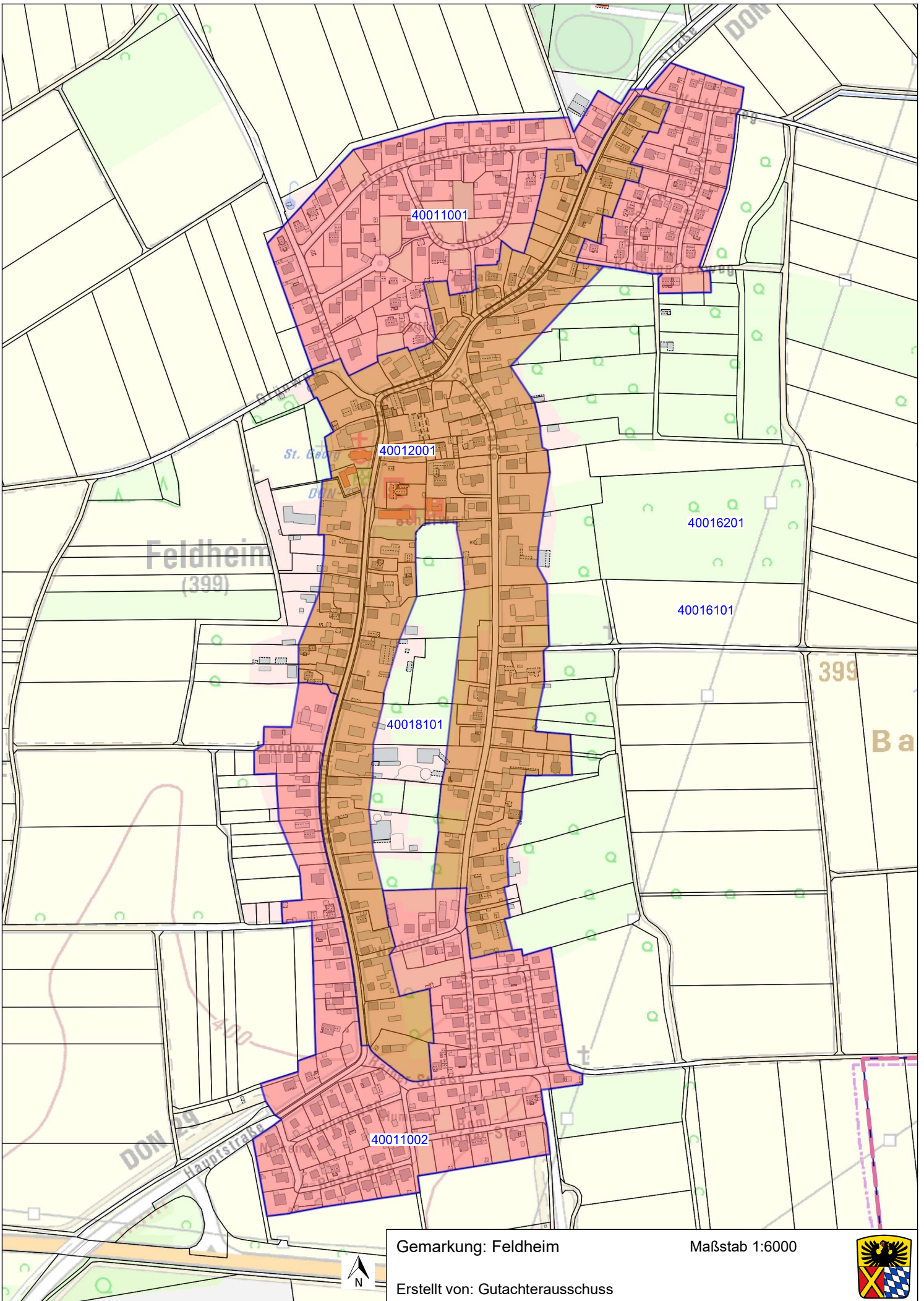
Stichtag
01.01.2026





GEMEINDE NIEDERSCHÖNENFELD

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
Feldheim	Feldheim	40011001		B	1	W		156,00	
	Feldheim	40011002		B	1	W		156,00	
	Feldheim	40012001		B	1	M		181,00	
	Feldheim	40016101		LF		A		10,50	
	Feldheim	40016201		LF		GR		5,60	
	Feldheim	40018101		SF		PG		54,00	
	Niederschönenfeld	40021001	Niederschönenfeld	B	1	W		106,00	
	Niederschönenfeld	40021002	Niederschönenfeld	B	1	W		106,00	
	Niederschönenfeld	40022001	Niederschönenfeld	B	1	M		121,00	

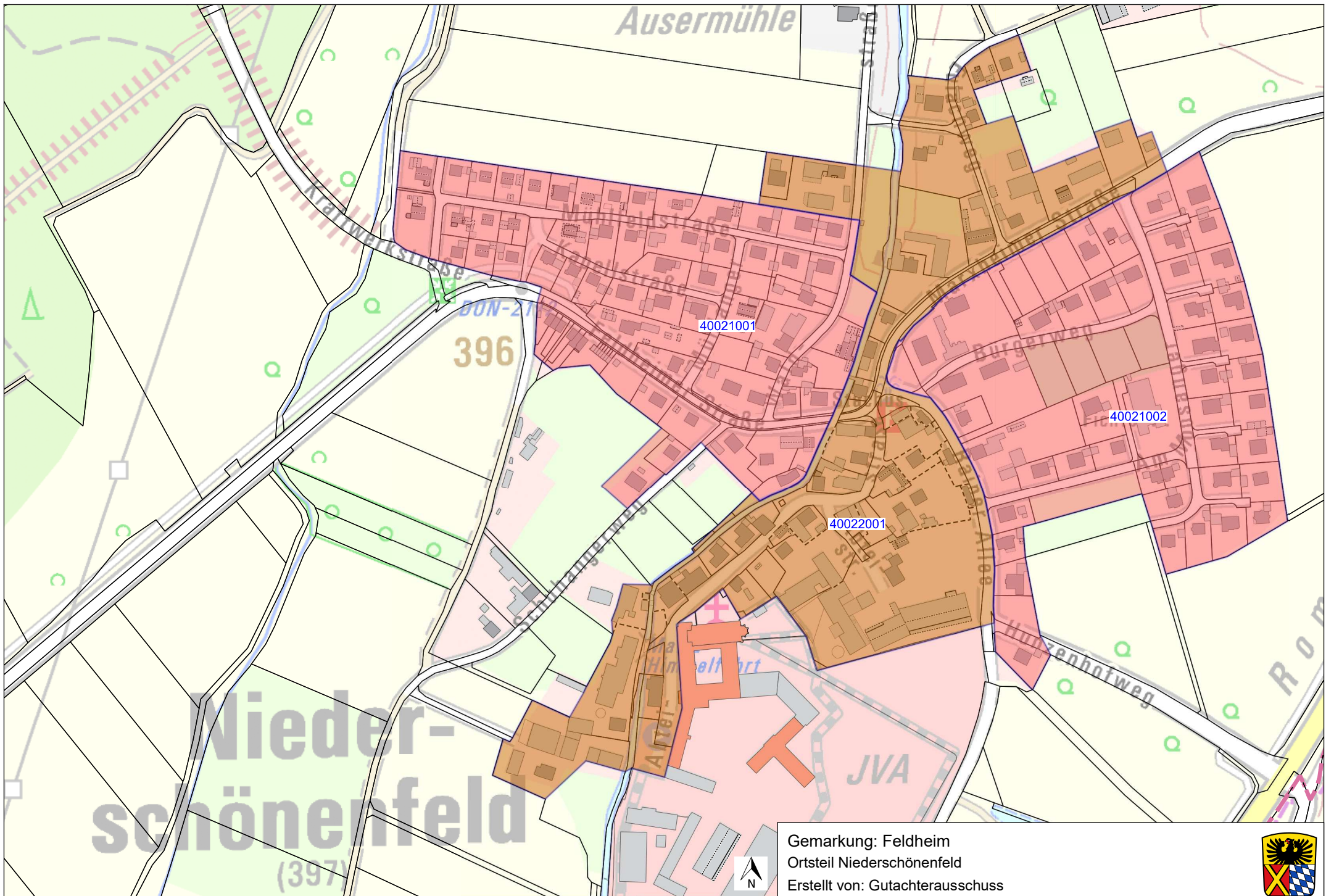


Gemarkung: Feldheim

Maßstab 1:6000

Erstellt von: Gutachterausschuss





Gemarkung: Feldheim
Ortsteil Niederschönenfeld
Erstellt von: Gutachterausschuss

