

Am 06.03.2024 zum Stichtag 01.01.2023 ergänzt.  
 Heidenheim, den 13.06.2024  
 Der Vorsitzende des Gutachterausschusses  
 gez. Klopfer



### Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

**Erklärung zur Richtwertkarte**  
 Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen im Landkreis Heidenheim hat gemäß § 139 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 22.06.2023 zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt. Der Bodenrichtwert (§ 139 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Werterwartung vorliegen.  
 Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.  
 Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 139 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bodenrichtwerte wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen von Grundstücken und nach der Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt als Preis abgeleitet, wie sie ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen zu erzielen wären.  
 In den Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke sind Erschließungskosten enthalten.  
 Bei Kleingrundstücken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 10 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen, Geschosswohnungsbau (Wohnraum) ist in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.  
 Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Zuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.  
 In Sanierungsgebieten verstehen sich die Bodenrichtwerte ohne Aussicht auf eine Sanierung.  
 Die Sanierungsgebiete sind in der Bodenrichtwertkarte nicht dargestellt.  
 Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.  
 Bodenrichtwerte untypischer Gebiete innerhalb der Bodenrichtwertkarte sind nicht angegeben.  
 Zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken sind keine Abschläge vom Bodenrichtwert vorzunehmen.

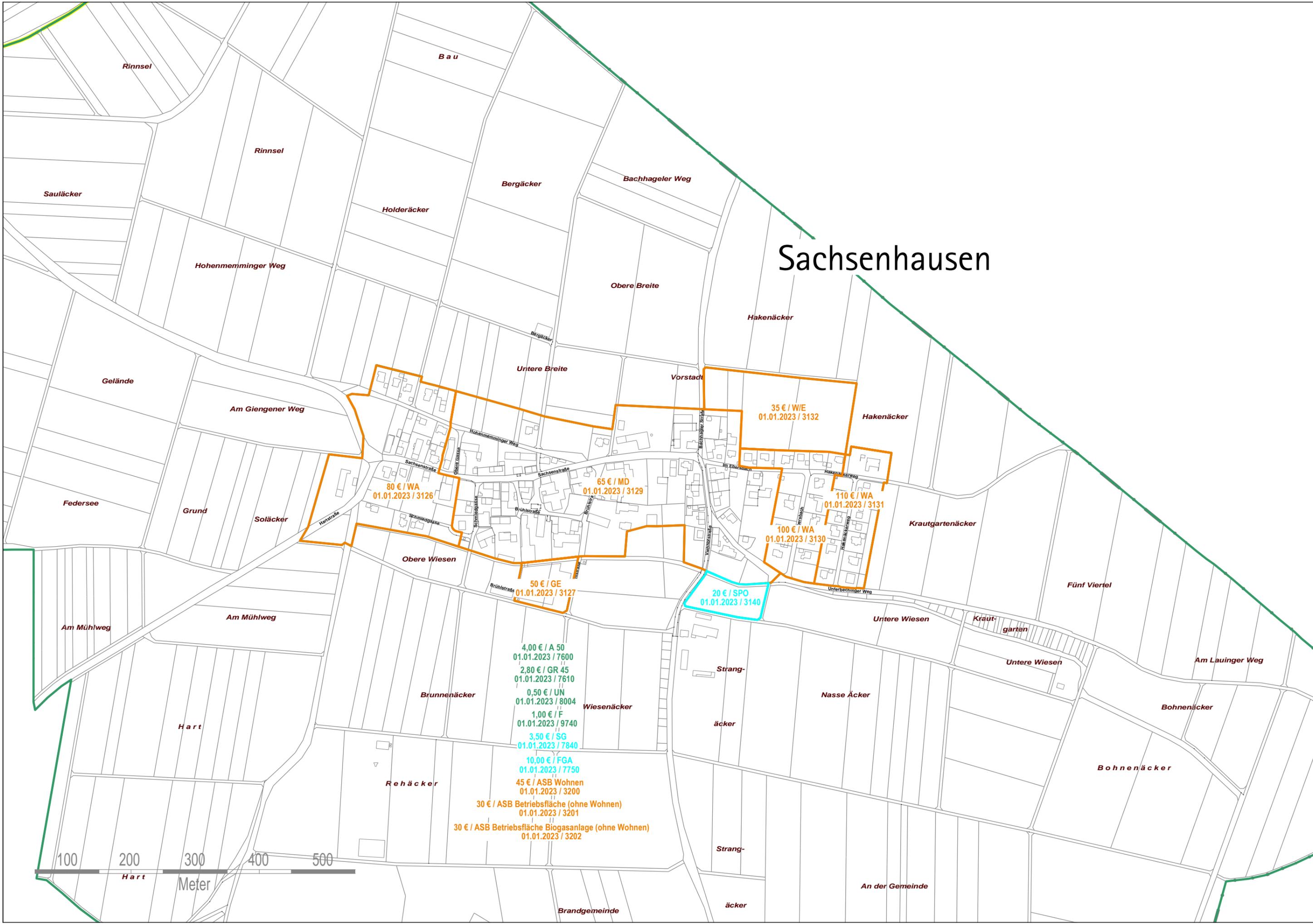
**Legende:**

W	Wohnfläche	MB	Microgebiet	GA	Baulfläche für Gemeinbedarf	KGA	Hangflächenfläche	FR	Friedhof
WR	Wohnfläche sonstiges	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FA	Freizeitanlagenfläche	AB	Abfallort
WA	Wohnfläche sonstiges	MG	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingsite	GR	Gemeinschaftsfläche
WB	Besondere Wohnfläche	SE	Einzelgebiet	ESA	Einzelgebäudefläche	SPO	Sportfläche	SN	Sondernutzungsfläche
MG	Gemeinschaftsfläche	SO	Sonstige Sondergebiete	F	Fornisierfläche Fläche	SG	Sonstige Fläche Grün- oder Wasserfläche	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewässersfläche	UN	Unland	LG	Lagefläche	PP	Planungsfläche
EE	Baulfläche für Energieerzeugung	GE	Gewässersgebiet	IB	Industriegebiet	AB	Abfallort	SO	Sondernutzungsfläche
E	Baumwuchsgebiet	B	Baumwuchs	AB	Abfallort	SO	Sondernutzungsfläche	SO	Sondernutzungsfläche

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 139 BauGB in Verbindung mit § 5 und § 12 Gutachterauschussverordnung durch den Gutachterausschuss am heutigen Tag beschlossen worden.  
 Heidenheim, den 22.06.2023

**Herausgeber:** Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim  
**Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle:** Grabenstraße 15, 89522 Heidenheim an der Brenz  
 Telefon: 07321 327-6315  
 Telefax: 07321 323-6315  
 E-Mail: gutachterausschuss@heidenheim.de

# Sachsenhausen



4,00 € / A 50  
01.01.2023 / 7600  
2,80 € / GR 45  
01.01.2023 / 7610  
0,50 € / UN  
01.01.2023 / 8004  
1,00 € / F  
01.01.2023 / 9740  
3,50 € / SG  
01.01.2023 / 7840  
10,00 € / FGA  
01.01.2023 / 7750  
45 € / ASB Wohnen  
01.01.2023 / 3200  
30 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)  
01.01.2023 / 3201  
30 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)  
01.01.2023 / 3202





