STADT Herbrechtingen

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2025

Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

Erläuterung zur Richtwertkarte

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 14.05.2025 zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.
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, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse 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 (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauBG). 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 35 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen.
Geschosswohnungsbau (Wohneigentum) ist in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche 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:

Bodenrichtwert €/m² / Nutzung oder Bodenklasse
Stichtag / Zonennummer

W	Wohnbaufläche	MI	Mischgebiet	GB	Baufläche für Gemeinbedarf	KGA	Kleingartenfläche	FH	Friedhof
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FGA	Freizeitgartenfläche	AB	Abbauland
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingplatz	GF	Gemeinbedarfsfläche Gembauland
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung §10 BauNVO	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	SPO	Sportfläche	SN	Sondernutzungsfläche
M	gemischte Bauflche	SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO	F	forstwirtschaftliche Fläche Wald ohne Aufwuchs	SG	sonstige private Grün-fläche ohne Kleingärten	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Bauflche	WN	Unland	UG	Lagerfläche	PP	Priv. Parkplätze
EE	Bauflächen für Energieerzeugung	GE	Gewerbegebiet						
E	Bauerwartungsland	IG	Industriegebiet						
		R	Rohbauland						

ASB	Ausbereich	SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand
etwF	erschließungsbeitragsfreie/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach KAG		

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 5 und § 12 Gutachterausschussverordnung durch den Gutachterausschuss am heutigen Tag beschlossen worden.

Heidenheim, den 27.06.2025

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim

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

© Stadt Heidenheim 2025

Bolheim

Herbrechtingen

Anhausen

Eselsburg

100 200 300 400 500 Meter

Bissingen

4,00 € / A 40
01.01.2025 / 7400

3,00 € / GR 40
01.01.2025 / 7410

0,50 € / UN
01.01.2025 / 7503

1,00 € / F
01.01.2025 / 9730

9,50 € / SG
01.01.2025 / 7420

15,00 € / FGA
01.01.2025 / 7430

55 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 5600

40 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 5601

40 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 5602

80 € / MD
01.01.2025 / 5452

80 € / MD
01.01.2025 / 5410

30 € / SPO
01.01.2025 / 5455

110 € / WA
01.01.2025 / 5420

Am Viehtrieb
45 € / G/E
01.01.2025 / 5454

65 € / GE
01.01.2025 / 5450

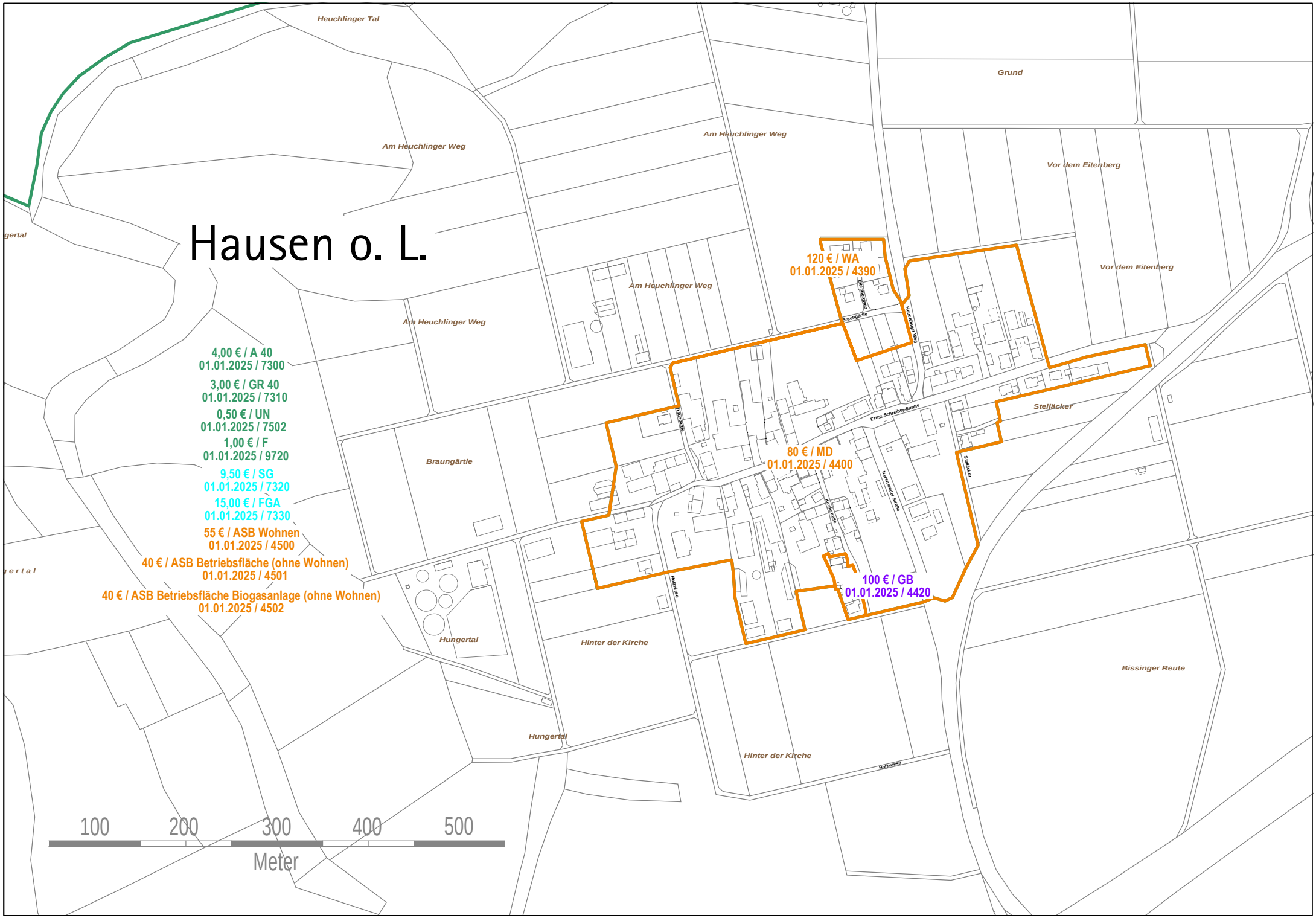
45 € / G/R
01.01.2025 / 5451

130 € / WA
01.01.2025 / 5430

100 € / GB
01.01.2025 / 5453

150 € / WA
01.01.2025 / 5440

100 200 300 400 500
Meter


Hausen o. L.
4,00 € / A 40
01.01.2025 / 7300
3,00 € / GR 40
01.01.2025 / 7310
0,50 € / UN
01.01.2025 / 7502
1,00 € / F
01.01.2025 / 9720
9,50 € / SG
01.01.2025 / 7320
15,00 € / FGA
01.01.2025 / 7330
55 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 4500
40 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 4501
40 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 4502
120 € / WA
01.01.2025 / 4390
80 € / MD
01.01.2025 / 4400
100 € / GB
01.01.2025 / 4420
Heuchlinger Tal
Am Heuchlinger Weg
Grund
Vor dem Eitenberg
Braungärtle
Stelläcker
Hungertal
Hinter der Kirche
Bissinger Reute
Ernst-Schelkle-Straße
Kirchstraße
Holzweest
100
200
300
400
500
Meter