



Am 06.03.2024 zum Stichtag 01.01.2023 ergulst.  
Heidenheim, den 14.06.2024  
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses  
gez. Klopfer



## Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

**Erläuterung zur Richtwertkarte**  
Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen 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 15.06.2023 zum Stichtag 01.01.2023 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 Grundstuckseigenschaften, 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 un bebaut wäre (§ 196 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 ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen wären. In den Bodenrichtwerten für baureife Grundstücke sind Erschließungskosten enthalten. Bei Kleingrundstucken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 20 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen. Geschosswohnungsbau (Wohnheimentum) ist in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschlieungszustand, 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. Altstand, 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 €/qm / Nutzung oder Bodenklasse  
Stichtag / Zonennummer

|  |  |  |   |                                       |
|--|--|--|---|---------------------------------------|
| W Wohnbaufläche                       | MI Mischgebiet                           | GB Baue für Gemeinbedarf                     | KGA Kleingartenflache                            | FN Friedhof                           |
| WR reines Wohngebiet                   | MD Dorfgebiet                            | A Acker  | FGA Freizeitanlagenflache                        | AB Abbaufläche                       |
| WA allgemeines Wohngebiet              | MK Kerngebiet                            | GR Grundland                                  | CA Campingplatz                                   | GE Gemeindefläche (dem Beauftragten) |
| WB Besonderes Wohngebiet               | SE Sondergebiet für Erholung (S10 BauV) | EGA Erwerbsgartenbauflache                    | SPO Sportfläche                                  | SN Sondernutzungsfläche              |
| M gemischte Baueflache               | SO sonstige Sondergebiete (S11 BauV)     | F forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs) | SG sonstige private Grundflache (ohne Aufwuchs) | WE Wasserzugsflache                  |
| MD Dorfgebiet                          | C Gewerliche Baueflache                | UN Unland                                      | LG Lagerfläche                                   | PP Priv. Parkplatz                    |
| EE Baueflachen für Energieerzeugung | GE Gewerbegebiet                         |  |   |                                       |
| E Bauwerkverland                       | R Rohbauland                             | ASB Außenbereich                               | SU sanierungsunbeeintrachtigter Zustand          |                                       |

ebstf. erschlieungsbeitrag/kostenersatzungsbeitrag und abgabepflichtig 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 15.06.2023

**Herausgeber**  
Gemeinsamer Gutachterausschuss  
Heidenheim

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses  
gez. Klopfer

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

© Stadt Heidenheim 2023