

## 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 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 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 Kleingrundstücken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 20 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen. Geschosswohnungsbau (Wohnreigentum) 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 €/qm / Nutzung oder Bodenklasse		Stichtag / Zonennummer							
W	Wohnfläche	MI	Mischgebiet	GB	Baufläche für Gemeinbedarf	KGA	Kleingartenfläche	FH	Friedhof
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FGA	Freizeitanlagenfläche	AB	Abbauort
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingplatz	GE	Gemeindebaufläche (den Bauand)
WB	Besonderes Wohngebiet	SK	Sondergebiet für Erholung (S 23 BauVO)	EGA	Erreichtartenbaufläche	SPO	Sportfläche	SN	Sondernutzungsfläche
M	mischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (S 11 BauVO)	F	fortschrittliche Fläche (Wald ohne Aufwuchs)	SG	sonstige private Grünfläche - hier Kleingärten	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	UN	Unland	LG	Lagerfläche	PP	Priv. Parkplätze
EE	Bauflächen für Energieerzeugung	GE	Gewerbegebiet						
E	Bauwerk/Anlage	GI	Industriegebiet						
		R	Rothausland	AEB	Außenbereich	SU	Sanierungsbereitete Fläche		
				ebf	erschließungsbereits/erschließungsbereit				

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

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 2023

# Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2023

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 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 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 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 Kleingrundstücken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 20 % 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 €/m<sup>2</sup> / 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 (kein Bauand)
WB Besonderes Wohngebiet	SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauAVO)	EGA Erwerbsgartenbaufläche	SPO Sportfläche	SN Sondernutzungsfläche
M gemischte Baufläche	SO sonstige Sondergebiete (§11 BauAVO)	F forstwirtschaftliche Fläche	SG sonstige private Grünfläche -hier Krautgarten	WF Wasserfläche
MD Dorfgebiet	G Gewerbliche Baufläche	UN Unland	LG Lagerfläche	PP Privatplätze
EE Bauflächen für Energieerzeugung	GE Gewerbegebiet			
E Bauerwartungsland	GI Industriegebiet			
	R Rohbauland			
		ASB Außenbereich	SU sanierungsunbeeinträchtigter Zustand	
		ebef erschließungsbetragskostenerstattungsbetragsförmig 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.

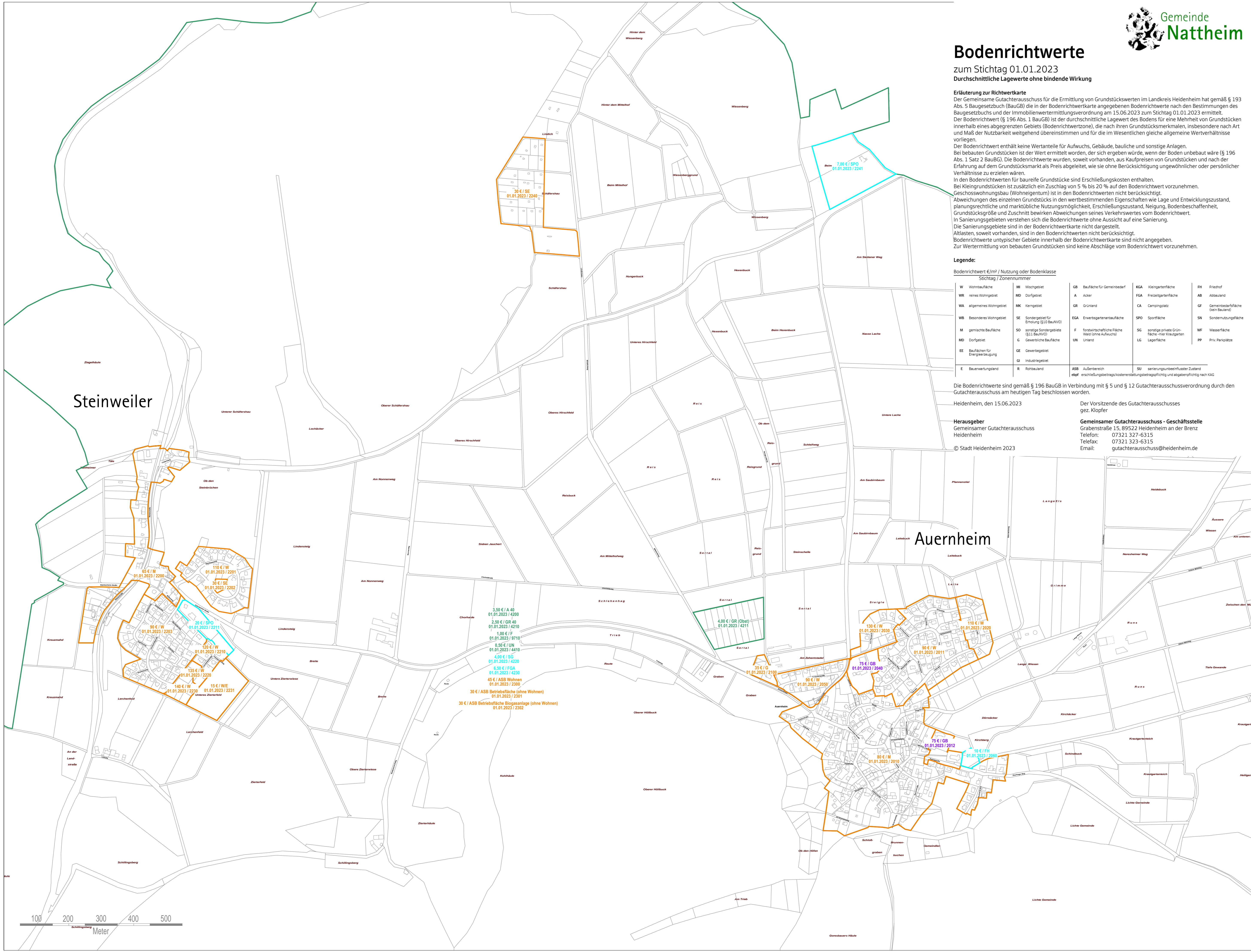
Heidenheim, den 15.06.2023

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 2023



Steinweiler

Auernheim

