

Bergenweiler

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 31.12.2020

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 vom 27.07.2021 zum Stichtag 31.12.2020 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 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 20 % auf den Bodenrichtwert vorzunehmen. Geschosswohnungsbau (Wohnigentum) 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 Bodenklasse
 Sichtung / Zonennummer

W Wohnbaufläche	WB Wohngebiet	GB Baufeld für Gemeinbedarf	KGA Konglomeratfläche	FN Frischhof
WR reines Wohngebiet	WD Dorfgebiet	A Acker	FGA Freizeitanlagenfläche	AB Altbauort
WA allgemeines Wohngebiet	WK Kerngebiet	GR Grünland	CA Campingplatz	GF Gemeindefläche (kein Bauort)
WB besonderes Wohngebiet	SE Sondergebiet für Erholung (S2 Bauort)	EGA Erholungsgebietbaufläche	SPO Sportfläche	SF Sonderflächen (kein Bauort)
M gemischte Baufläche	SO Sondergebiet (S1 Bauort)	F F	SG Sondergarage	SM Sonderanlagfläche - kein Bauort
ASB Außenbereich	R Reihendorf	E Baumwartungsland	ehf	

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

Heidenheim, den 27.07.2021

Herausgeber
 Gemeinsamer Gutachterausschuss
 Heidenheim

© Stadt Heidenheim 2021

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
 gez. Kneule

Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle
 Grabenstraße 15, 89522 Heidenheim an der Brenz
 Telefon: 07323 327-6315
 Telefax: 07321 323-6315
 Email: gutachterausschuss@heidenheim.de

Sontheim a.d. Brenz

Brenz

