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 21.05.2025 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 (kein Bauland)
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	EGA	Erwerbsgartenanbaufläche	SPO	Sportfläche	SN	Sondernutzungsfläche
M	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	F	forstwirtschaftliche Fläche Wald (ohne Aufwuchs)	SG	sonstige private Grünfläche –hier Krautgarten	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	UN	Unland	LG	Lagerfläche	PP	Priv. Parkplätze
EE	Bauflächen für Energieerzeugung	GE	Gewerbegebiet						
		GI	Industriegebiet						
E	Bauerwartungsland	R	Rohbauland	ASB	Außenbereich	SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand		
				ebpf	erschließungsbeitrags/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 26.06.2025

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim

© Stadt Heidenheim 2025

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

Bergenweiler

Sontheim a.d. Brenz

Brenz

10 € / FH
01.01.2025 / 3190

70 € / M
01.01.2025 / 3180

90 € / W
01.01.2025 / 3160

120 € / W
01.01.2025 / 3170

35 € / W/R
01.01.2025 / 3161

25 € / SPO
01.01.2025 / 2182

90 € / W
01.01.2025 / 2180

30 € / SN
01.01.2025 / 2183

25 € / SPO
01.01.2025 / 2181

10 € / FH
01.01.2025 / 2161

100 € / M
01.01.2025 / 2160

90 € / M
01.01.2025 / 2170

90 € / M
01.01.2025 / 2110

85 € / GB
01.01.2025 / 2113

85 € / GB
01.01.2025 / 2114

95 € / M
01.01.2025 / 2140

Brenz

5,20 € / A 55
01.01.2025 / 4010

3,50 € / GR 50
01.01.2025 / 4100

0,50 € / UN
01.01.2025 / 4102

1,00 € / F
01.01.2025 / 9700

10,00 € / FGA
01.01.2025 / 4210

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4310

60 € / ASB Wohnen
01.01.2025 / 1300

45 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 1301

45 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)
01.01.2025 / 1302

10 € / EE
01.01.2025 / 1011

10,00 € / FGA
01.01.2025 / 4212

90 € / M
01.01.2025 / 2111

30 € / SN
01.01.2025 / 2115

70 € / G
01.01.2025 / 2150

35 € / G/R
01.01.2025 / 2151

90 € / SO
01.01.2025 / 2112

20 € / SN
01.01.2025 / 2116

120 € / W
01.01.2025 / 2120

55 € / SO
01.01.2025 / 2122

5,20 € / A 55
01.01.2025 / 4021

85 € / GB
01.01.2025 / 1051

110 € / W
01.01.2025 / 1010

100 € / M
01.01.2025 / 1101

33 € / SN
01.01.2025 / 1107

130 € / W
01.01.2025 / 2121

85 € / GB
01.01.2025 / 1052

115 € / W
01.01.2025 / 2130

130 € / W
01.01.2025 / 1020

3,50 € / GR 50
01.01.2025 / 4101

5,20 € / A 55
01.01.2025 / 4011

25 € / SPO
01.01.2025 / 1021

35 € / W/R
01.01.2025 / 1031

105 € / W
01.01.2025 / 1030

115 € / W
01.01.2025 / 1060

85 € / GB
01.01.2025 / 1104

100 € / M
01.01.2025 / 1120

100 € / M
01.01.2025 / 1101

33 € / SN
01.01.2025 / 1107

25 € / SO
01.01.2025 / 1105

25 € / M
01.01.2025 / 1050

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4315

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4316

85 € / M
01.01.2025 / 1111

90 € / G
01.01.2025 / 1110

35 € / G/R
01.01.2025 / 1112

195 € / W
01.01.2025 / 1045

160 € / W
01.01.2025 / 1040

85 € / GB
01.01.2025 / 1102

10 € / FH
01.01.2025 / 1103

65 € / M
01.01.2025 / 1130

135 € / W
01.01.2025 / 1190

35 € / M/R
01.01.2025 / 1131

125 € / W
01.01.2025 / 1080

35 € / W/R
01.01.2025 / 1081

220 € / W
01.01.2025 / 1091

90 € / G
01.01.2025 / 1095

100 € / M
01.01.2025 / 1100

85 € / GB
01.01.2025 / 1106

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4312

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4314

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4313

90 € / G
01.01.2025 / 1090

35 € / G/R
01.01.2025 / 1093

10,00 € / FGA
01.01.2025 / 4211

6,00 € / SG
01.01.2025 / 4311

100 200 300 400 500
Meter