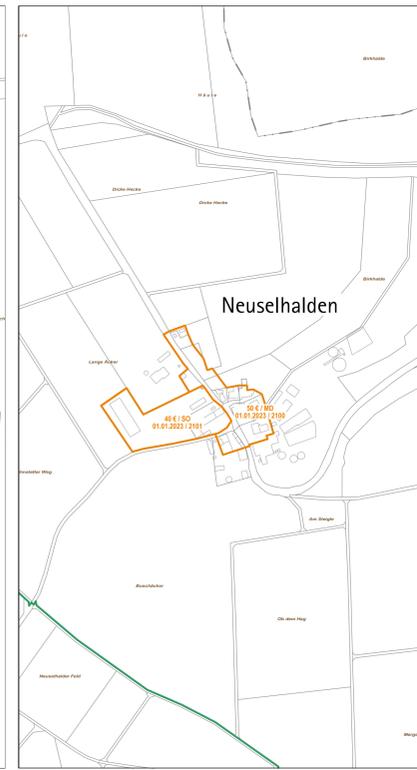
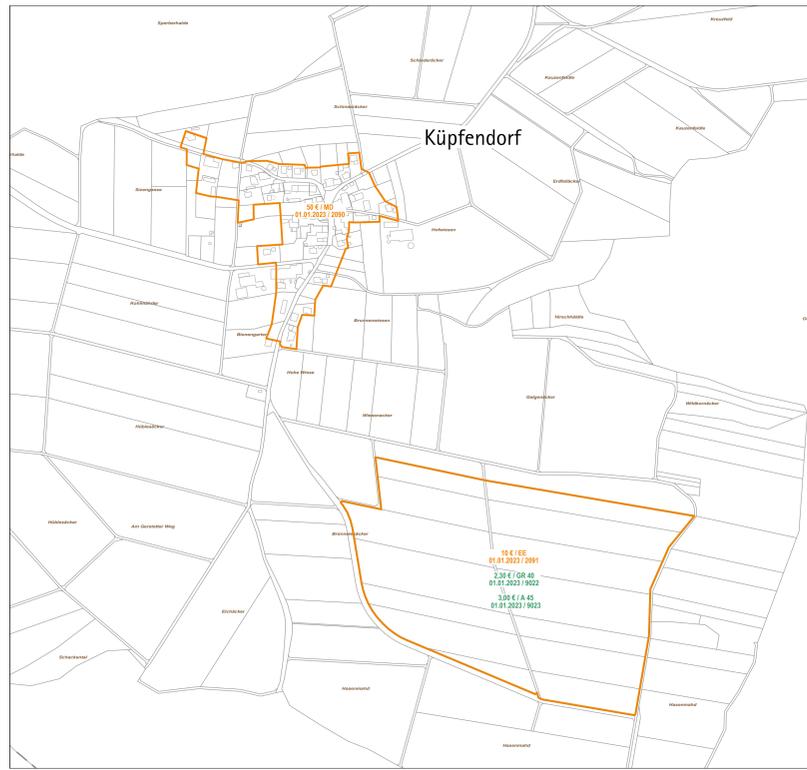
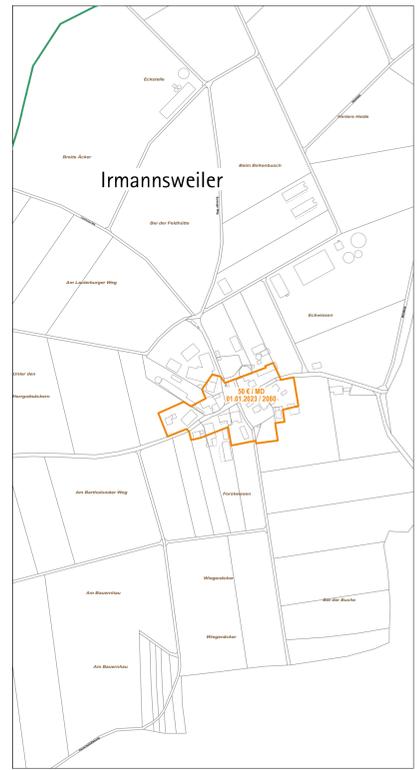


Steinheim a. A.

Sontheim i. St.



Am 06.03.2024 zum Stichtag 01.01.2023 ergänzt:
Heidenheim, den 06.06.2024
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

Steinheim
am Altbuch
...wenn's Vorklopfer!

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2023
Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

Erläuterung zur Richtwertkarte
Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen in Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 12.06.2023 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 Verhältnisse 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 baree 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, Grundstücksgroße 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	Wohnfläche	MI	Mischgebiet
WB	Wohnfläche	MD	Dorfgebiet
WB	Wohnfläche	MK	Kerngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung (S10/BauND)
M	Mischfläche	SO	Sondergebiet für sonstige Sondergebiete
MD	Dorfgebiet	G	Gemeinschaftsfläche
EE	Bücherei für Erziehungszwecke	GE	Gewerbestreet
E	Bauwerkungsland	R	Rosenthal
GB	Bücherei für Gemeindefürsorge	A	Acker
GA	Freizeitanlagenfläche	CA	Carportplatz
GR	Grünland	SGA	Erwerbsgartenbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung (S10/BauND)	SPO	Soortfläche
SO	Sondergebiet für sonstige Sondergebiete	SG	Sondergebiet für Grünflächen (ohne Aufwuchs)
G	Gemeinschaftsfläche	UN	Umland
GE	Gewerbestreet	IG	Lagefläche
R	Rosenthal	KGA	Kerngebietfläche
ASB	Aufwuchs	AB	Abwuchs
erpf	erschließungsplatz	GF	Gemeinschaftsfläche (oben bebaut)
SU	Sanierungsgebiet	SN	Sonderzonenfläche
		WF	Wasserfläche
		PP	Privatparzelle

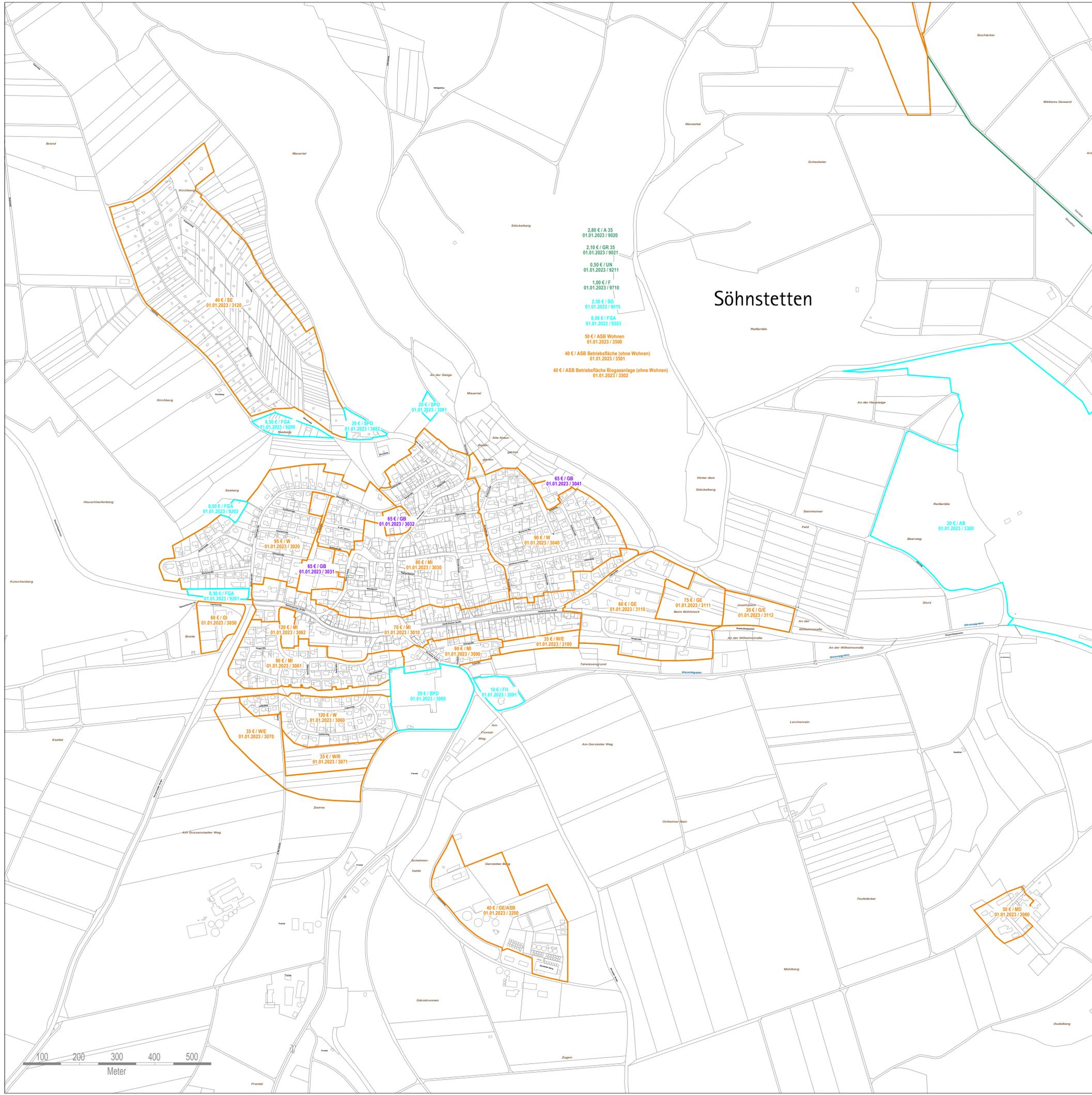
Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 5 und § 12 Gutachterausschussverordnung durch den Gutachterausschuss am heutigen Tag beschlossen worden.
Heidenheim, den 12.06.2023

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



Söhnstetten

Am 06.03.2024 zum Stichtag 01.01.2023 ergänzt.
Heidenheim, den 06.06.2024
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer



Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2023
Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

Erläuterung zur Richtwertkarte
Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienwertermittlungsverordnung am 12.06.2023 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 €/m² / Nutzung oder Bodenklasse					
Stichtag / Zonennummer					
W Wohnfläche	MI Mischgebiet	GB Baulfläche für Gemeinbedarf	KGA Kleingartenfläche	FH Friedhof	
WR reines Wohngebiet	MD Dorfgebiet	A Acker	FGA Freizeitanlagenfläche	AB Abbauland	
WA allgemeines Wohngebiet	MK Kerngebiet	GR Grünland	CA Campingplatz	GF Gemeindefläche (kein Bauland)	
WB Besonderes Wohngebiet	SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	EGA Erwerbsgartenbaufläche	SPO Sportfläche	SN Sondernutzungsfläche	
M gemischte Baulfläche	SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)	F forstwirtschaftliche Fläche (inkl. ohne Aufwuchs)	SG sonstige private Grünfläche - hier Krautgarten	WF Wasserfläche	
MD Dorfgebiet	G Gewerbegebiet	UN Unland	LG Lagerfläche	PP Priv. Parkplätze	
EE Baulflächen für Energieerzeugung	GE Gewerbegebiet				
GI Industriegebiet					
E Bauwartungsland	R Rohbauland	ASB Außenbereich	SU sanierungsunbeeinträchtigter Zustand		
		ebef erschließungsbetrags/kostenentlastungsbetragspflichtig 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 12.06.2023

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