

## Bodenrichtwerte nach Preisverhältnissen zum 01.01.2023

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den Landkreis Heidenheim hat gemäß § 196 Baugesetzbuch am 26. Juni 2023 die Richtwerte für das Stadtgebiet Heidenheim ermittelt. Der Richtwert stellt den aus Kaufpreisen ermittelten durchschnittlichen Bodenrichtwert eines Gebietes dar, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Richtwertzone). In den Richtwerten für Bauland sind Erschließungskosten enthalten. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert. Die Richtwerte wurden unter Beachtung der allgemeinen Marktlage und deren Auswirkungen auf den örtlichen Grundstücksmarkt fortgeschrieben und neu ermittelt. Die festgestellten Bodenrichtwerte werden hiermit gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich bekannt gemacht. Dabei wird auf die Richtwertkarte zum Stichtag 01.01.2023, mit den eingetragenen Werten, Bezug genommen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte erhalten.

- I. Bodenrichtwertübersicht gemäß § 12 Gutachterausschuss VO für erschließungsbeitragsfreies Bauland:

Ein Abschlag wegen Bebauung wird nicht vorgenommen.  
Geschosswohnungsbau (Wohnungseigentum) ist in den Richtwerten nicht berücksichtigt.  
Bei Kleingrundstücken ist zusätzlich ein Zuschlag von 5 % bis 20 % auf den Richtwert vorzunehmen.

W = Wohnbauflächen; M = gemischte Bauflächen; MK = Kerngebiet; G = gewerbliche Bauflächen; SE = Sondergebiet für Erholung; SO = sonstige Sondergebiete; GB = Gemeinbedarf; EE = Energieerzeugung; R = Rohbauland; E = Bauerwartungsland; ASB = Außenbereich; ebpf = erschließungskostenbeitragspflichtig

		€ pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	
Heidenheim			
	Baufläche W	100 €	bis 340 €
	Baufläche M	80 €	bis 400 €
	Baufläche MK	265 €	bis 1.250 €
	Baufläche G	90 €	bis 150 €
	Baufläche GB	160 €	bis 180 €
	Baufläche SO	160 €	bis 180 €
	Bauflächen ASB	60 €	bis 80 €
Großkuchen & Kleinkuchen			
	Baufläche W	90 €	bis 100 €
	Baufläche M	60 €	bis 85 €
	Rohbauland (R) W	35 €	
	Baufläche G	40 €	
	Baufläche GB	65 €	
	Baufläche EE (Wind/Umspannwerk)	10 €	
	Bauflächen ASB	20 €	bis 30 €

Aufhausen	Baufläche W	210 €		
	Baufläche M	80 €	bis	150 €
	Baufläche M (ebpf)	60 €		
	Baufläche G	50 €	bis	80 €
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €
Schnaitheim	Baufläche W	150 €	bis	250 €
	Baufläche M	150 €	bis	240 €
	Rohbauland (R) W	40 €		
	Baufläche G	90 €	bis	110 €
	Baufläche GB	160 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €
Mergelstetten	Baufläche W	165 €	bis	340 €
	Baufläche M	150 €	bis	160 €
	Baufläche G	80 €	bis	85 €
	Rohbauland (R) G	40 €		
	Baufläche GB	160 €		
	Baufläche SO	15 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €
Oggenhausen	Baufläche W	105 €	bis	125 €
	Baufläche M	85 €	bis	95 €
	Baufläche G	70 €	bis	80 €
	Baufläche GB	80 €		
	Bauflächen ASB	40 €	bis	60 €

## II. Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, in Abhängigkeit einer Acker- und Grünlandzahl

		€ pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Heidenheim	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
Großkuchen & Kleinkuchen	Acker / 35	2,80 €
	Grünland / 40	1,80 €
Aufhausen	Acker / 40	4,00 €
	Grünland / 40	2,50 €
Schnaitheim	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
	Erwerbsgartenanbaufläche	6,00 €
Mergelstetten	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
	Erwerbsgartenanbaufläche	6,00 €

Oggenhausen	Acker / 40	3,50 €
	Grünland / 40	2,50 €
	Grünland (Obst)	4,50 €
Gesamtgemeinde	Unland	0,50 €
	Wald F (ohne Aufwuchs)	1,00 €

### III. Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

SPO=Sportfläche; FGA= Freizeitgartenfläche; KGA= Kleingartenfläche; FH = Friedhof; AB = Abbau-  
land; GF = Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland); SG=sonstige private Fläche; SN = Sondernut-  
zungsfläche

		€ pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche		
Heidenheim	Sportfläche (SPO)	45,00 €	bis	50,00 €
	Freizeitgartenfläche (FGA)	12,00 €		
	Kleingartenfläche (KGA)	12,00 €		
	Friedhof (FH)	20,00 €		
	Gemeinbedarfsfläche (GF)	55,00 €	bis	60,00 €
	Tierheim (SN)	35,00 €		
Großkuchen	Sportfläche (SPO)	15,00 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA)	8,50 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) in Obstgartenanlage	12,00 €		
	Friedhof (FH)	10,00 €		
	Stein- und Schotterwerke (AB)	20,00 €		
Aufhausen	Sportfläche (SPO)	45,00 €		
	Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €		
	Steinwerk (AB)	20,00 €		
Schnaitheim	Sportfläche (SPO)	45,00 €		
	Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA)	8,50 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) Täsch	15,00 €		
	Friedhof (FH)	20,00 €		
Mergelstetten	Sportfläche (SPO)	45,00 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) im Außenbereich	8,50 €		
	Freizeitgartenfläche (FGA) ortsnah und am Gewässer	12,00 €		
	Kleingartenfläche (KGA) im Außenbereich	8,50 €		
	Kleingartenfläche (KGA) ortsnah	15,00 €		
	Friedhof (FH)	20,00 €		
	Steinbruch (AB)	20,00 €		

Oggenhausen

Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €
Gartengrundstücke (FGA)	12,00 €
Krautgärten (SG)	3,00 €

Die Gartengrundstücke in der Obstanlage sind nur als Gesamtanlage eingezäunt, meistens mit Gartenhaus oder Gerätehütte.

Bei den Freizeitgartenflächen handelt es sich um eingezäunte Grundstücke, oft mit Gartenhaus oder Gerätehütte. Grundstücke in Vereinsanlagen sind nicht enthalten.

Die Bodenrichtwertkarte kann bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses im Rathaus, 7. Stock, Zimmer 717, Telefon 07321 327-6315 (E-Mail: [gutachterausschuss@heidenheim.de](mailto:gutachterausschuss@heidenheim.de)) eingesehen werden.

Die Bodenrichtwertkarte kann auch in Kürze auf der Homepage der Stadt Heidenheim unter nachfolgendem Link eingesehen werden: [www.heidenheim.de/bodenrichtwerte](http://www.heidenheim.de/bodenrichtwerte)

Sowie an folgendem Internetportal: [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) (BORIS BW)

Die Veröffentlichung der Finanzverwaltung über die fortgeschriebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 erfolgt ebenfalls zeitnah über das Portal BORIS BW – Grundsteuer B.

Geschäftsstelle

Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

Gez. Michael Salomo, Oberbürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 26.07.2023