



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 19.06.2023 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 (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.

Allersten, 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 Freizeitanlagenfläche | AB Abbauwand |
| 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 Baufläche | SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO) | F forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs) | SG sonstige private Grünfläche - hier Kleingarten | WF Wasserfläche |
| MD Dorfgebiet | G Gewerbebaufläche | UN Umland | LG Lagerfläche | PP Priv. Parkplätze |
| EE Bauflächen für Energieerzeugung | GE Gewerbegebiet | | | |
| E Bauerwartungsland | R Rohbauland | ASB Außenbereich | SU Sanierungsunbeeinflusster Zustand | |
| | | ebfP erschließungsbetrags/kostenersatzungsbetragspflichtig 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 19.06.2023

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim

© Stadt Heidenheim 2023

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

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

