



Bodenrichtwerte

zum Stichtag 01.01.2025
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 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 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 35 % 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 €/m ² / 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 Abbauand
WA allgemeines Wohngebiet	MK Kerngebiet	GR Grünland	CA Campingplatz	GF Gemeindefläche (kein Bauand)
WB Besonderes Wohngebiet	SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)	EGA Erwerbsgartenbaufläche	SPO Sportfläche	SN Sondernutzungsfläche
M gemischte Baufläche	SO sonstige Sondergebiete	F forstwirtschaftliche Fläche (S11 BauNVO)	SG sonstige private Grünfläche - hier Kleingarten	WF Wasserfläche
MD Dorfgebiet	G Gewerbebaufläche	UN Unland	LG Lagerfläche	PP Priv. Parkplätze
EE Flächen für Energieerzeugung	GE Gewerbegebiet			
GI Industriegebiet				
E Bauverwertungsland	R Rohbauland	ASB Außenbereich	SU Sanierungsunbeeinflusster Zustand	
		ebf/	erschließungsbetrags/kostenersatzungsbetragspflichtig 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

Herausgeber
Gemeinsamer Gutachterausschuss
Heidenheim
© Stadt Heidenheim 2025

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

