

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 31.12.2020

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 31.05.2021 zum Stichtag 31.12.2020 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 Bodenklasse
Stichtag / Zonennummer

W	Wohnfläche	M	Mischgebiet	GB	Baufäche für Gemeinbedarf	KGA	Kleingartenfläche	FH	Friedhof
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FGA	Freizeitanlagenfläche	AB	Abwaland
WA	allgemeines Wohngebiet	MC	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingplätze	GF	Gemeinbedarffläche (kein Bealand)
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauVVO)	GR	Grünland	CA	Campingplätze	GF	Gemeinbedarffläche (kein Bealand)
M	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauVVO)	EGA	Bewässerungsanbaufläche	SPO	Sportfläche	SN	Sonderanbaufläche - hier Kleingärten
ASB	Außenbereich	R	Rohbauland	F	forstwirtschaftliche Fläche (Wald ohne Aufwuchs)	SG	sonstige private Grünfläche		
				E	Baueverhaltungsländ	ebpf	erschließungsbeitrags-Abschreibungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		

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

Heidenheim, den 31.05.2021

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Kneule

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 2021

Nattheim

2,80 € / A 40
31.12.2020 / 4100
2,00 € / GR 40
31.12.2020 / 4110
1,00 € / F
31.12.2020 / 9700

60 € / G
31.12.2020 / 1200

60 € / G
31.12.2020 / 1210

30 € / GR
31.12.2020 / 1211

kein Wert / S
31.12.2020 / 1040

140 € / M
31.12.2020 / 1030

140 € / M
31.12.2020 / 1010

170 € / W
31.12.2020 / 1020

15 € / SE
31.12.2020 / 4120

35 € / WR
31.12.2020 / 1221

140 € / M
31.12.2020 / 1050

160 € / M
31.12.2020 / 1070

60,00 € / G
31.12.2020 / 1230

160 € / W
31.12.2020 / 1050

140 € / M
31.12.2020 / 1060

160 € / M
31.12.2020 / 1070

2,80 € / A 40
31.12.2020 / 4101

2,00 € / GR 40
31.12.2020 / 4111

110 € / W
31.12.2020 / 1071

100 € / W
31.12.2020 / 1080

230 € / W
31.12.2020 / 1100

60 € / G
31.12.2020 / 1240

60 € / G
31.12.2020 / 1250

100 200 300 400 500
Meter

Auernheim

2,80 € / A 40
31.12.2020 / 4200
2,00 € / GR 40
31.12.2020 / 4210
1,00 € / F
31.12.2020 / 9710

35 € / G
31.12.2020 / 2100

80 € / W
31.12.2020 / 2050

kein Wert / S
31.12.2020 / 2040

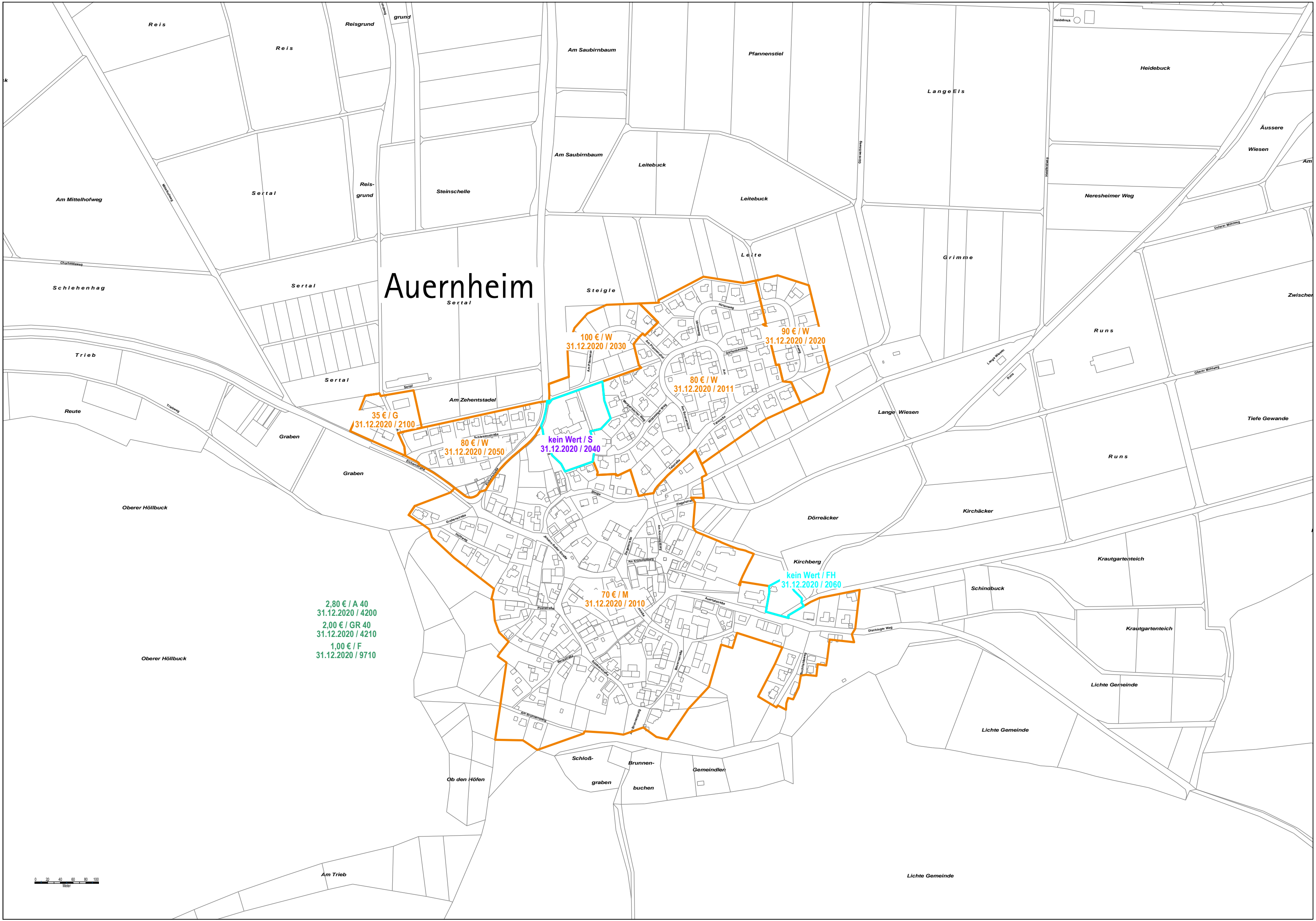
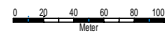
100 € / W
31.12.2020 / 2030

80 € / W
31.12.2020 / 2011

90 € / W
31.12.2020 / 2020

70 € / M
31.12.2020 / 2010

kein Wert / FH
31.12.2020 / 2060



Steinweiler



0 20 40 60 80 100
Meter

Bauernhülle

Fleinheim

2,80 € / A 40
31.12.2020 / 4300
2,00 € / GR 40
31.12.2020 / 4310
1,00 € / F
31.12.2020 / 9720

90 € / W
31.12.2020 / 3050

80 € / W
31.12.2020 / 3020

130 € / W
31.12.2020 / 3060

2,70 € / SG
31.12.2020 / 4320
6,50 € / FGA
31.12.2020 / 4330

35 € / G
31.12.2020 / 3100

kein Wert / SPO
31.12.2020 / 3030

75 € / M
31.12.2020 / 3010

