

Bodenrichtwerte nach Preisverhältnissen zum 01.01.2023

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den Landkreis Heidenheim hat gemäß § 196 Baugesetzbuch am 15. Juni 2023 die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Nattheim 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; G = gewerbliche Bauflächen; SE = Sondergebiet für Erholung; SO = sonstige Sondergebiete; GB = Gemeinbedarf; EE = Energieerzeugung; R = Rohbauland; E = Bauerwartungsland; ASB = Außenbereich

€ pro m² Grundstücksfläche

Nattheim

Baufläche W	150 €	bis	230 €
Baufläche M	150 €	bis	170 €
Rohbauland (R) W	35 €		
Baufläche G	60 €	bis	80 €
Baufläche GB	135 €		
Baufläche SE	30 €		
Baufläche EE (Solar/Wind)	10 €		
Bauflächen ASB	30 €	bis	45 €

Auernheim

Baufläche W	90 €	bis	140 €
-------------	------	-----	-------

Baufläche M	65 €	bis	80 €
Rohbauland (E) W	15 €		
Baufläche G	35 €		
Baufläche GB	75 €		
Baufläche SE	30 €		
Bauflächen ASB	30 €	bis	45 €

Fleinheim

Baufläche W	90 €	bis	130 €
Baufläche M	75 €		
Baufläche G	40 €		
Baufläche GB	75 €		
Bauflächen ASB	30 €	bis	45 €

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

€ pro m² Grundstücksfläche

Nattheim

Acker / 40	3,50 €
Grünland / 40	2,50 €

Auernheim

Acker / 40	3,50 €
Grünland / 40	2,50 €
Grünland (Obst)	4,00 €

Fleinheim

Acker / 40	3,50 €
Grünland / 40	2,50 €

Gesamtgemeinde

Unland	0,50 €
Wald F (ohne Aufwuchs)	1,00 €

III. Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

SPO=Sportfläche; FGA= Freizeitgartenfläche; KGA= Kleingartenfläche; FH = Friedhof; SG=sonstige private Fläche; ASB = Außenbereich

€ pro m² Grundstücksfläche

Gesamtgemeinde

Freizeitgartenfläche (FGA)	6,50 €
Krautgärten (SG)	4,00 €

Nattheim

Sportfläche (SPO)	35,00 €
-------------------	---------

	Friedhof (FH)	20,00 €
Auernheim	Sportfläche (SPO)	20,00 €
	Sportfläche (SPO) / ASB	7,00 €
	Friedhof (FH)	10,00 €
Fleinheim	Sportfläche (SPO)	20,00 €
	Friedhof (FH)	10,00 €

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 Heidenheim, 7. Stock, Zimmer 717, Telefon 07321/327-6315 (E-Mail: 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 sowie an folgendem Internetportal: 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.

21.07.2023

*Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim*