

## Bodenrichtwerte

Zum Stichtag 01.01.2023  
Durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung

**Erläuterung zur Richtwertkarte**  
Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Heidenheim hat gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Immobilienvermittlungsverordnung am 12.06.2023 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 von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen 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 werbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, planungsrechtliche und marktliche 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 €/m <sup>2</sup> / Nutzung oder Bodenklasse		Stichtag / Zonennummer							
W	Wohnfläche	MI	Mischgebiet	GB	Baufläche für Gemeindefast	KGA	Kleingartenfläche	FR	Friedhof
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet	A	Acker	FEA	Freizeitanlagenfläche	AB	Abbauwand
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kerngebiet	GR	Grünland	CA	Campingplatz	GP	Gartenbaubehelffläche (kein Bauwand)
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erholung (S10 BauV)	EGA	Erweiterungsanbaufläche	SP	Sporthalle	SN	Sondernutzungsfläche
M	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (S11 BauV)	F	sonstige private Fläche (wie Fläche Aufwuchs)	SIG	sonstige private Grünfläche (wie Krautgarten)	WF	Wasserfläche
MD	Dorfgebiet	G	Gewerbliche Baufläche	UN	Umland	LG	Lagerfläche	PP	Priv. Parkplatz
EE	Bauflächen für Energieerzeugung	GE	Gewerbegebiet						
E	Baueverwendungsland	R	Reibebauwand	ASB	Außenbereich	SU	Sanierungsbeeinflusster Zustand		

eeef: erschließungsbeitrag/kostenersatzungsgegenpflicht und angebenpflichtig nach VAG

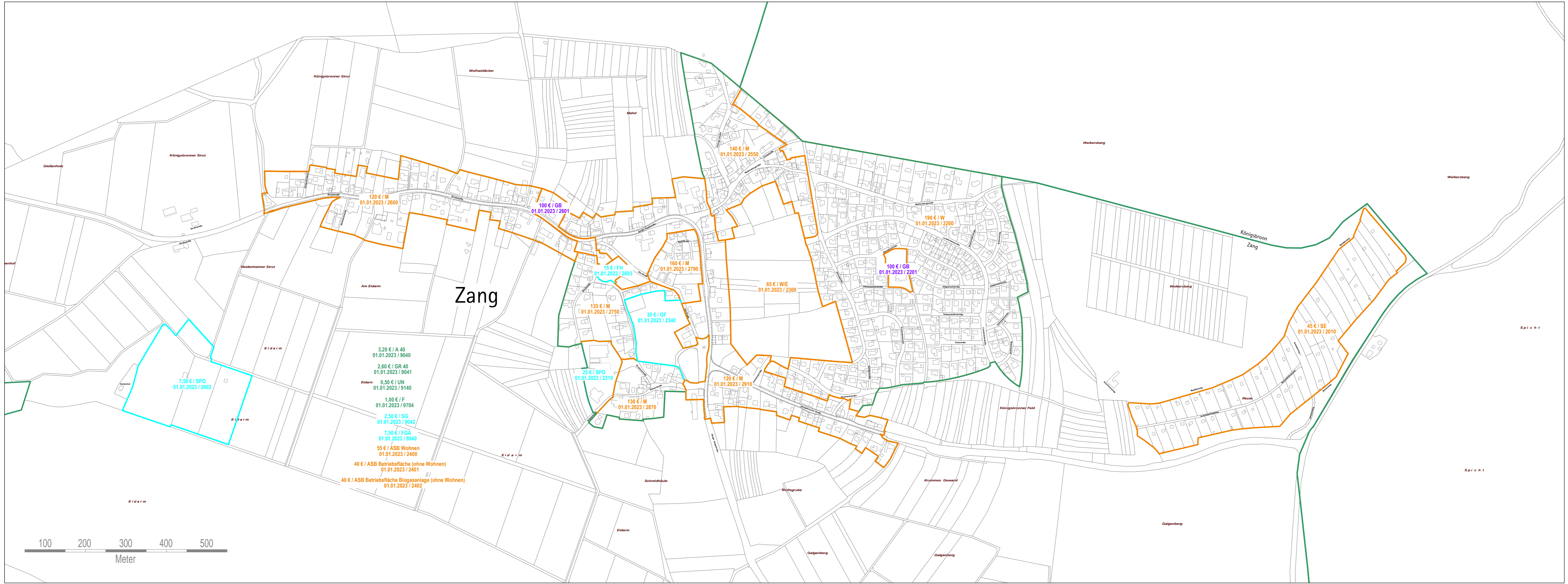
Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 5 und § 12 Gutachterausschussverordnung durch den Gutachterausschuss am heutigen Tag beschlossen worden.  
Heidenheim, den 12.06.2023

**Herausgeber**  
Gemeinsamer Gutachterausschuss  
Heidenheim

**Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle**  
Grabenstraße 15, 89522 Heidenheim an der Brenz  
Telefon: 07323 327-6315  
Telefax: 07323 323-6315  
Email: gutachterausschuss@heidenheim.de

© Stadt Heidenheim 2023





# Zang

- 3,20 € / A 40  
01.01.2023 / 9040
- 2,60 € / GR 40  
01.01.2023 / 9041
- Eldarm 0,50 € / UN  
01.01.2023 / 9140
- 1,00 € / F  
01.01.2023 / 9704
- 2,50 € / SG  
01.01.2023 / 9042
- 7,50 € / FGA  
01.01.2023 / 8040
- 55 € / ASB Wohnen  
01.01.2023 / 2400
- 40 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)  
01.01.2023 / 2401
- 40 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)  
01.01.2023 / 2402



120 € / M  
01.01.2023 / 2600

100 € / GB  
01.01.2023 / 2601

15 € / FH  
01.01.2023 / 2603

135 € / M  
01.01.2023 / 2750

35 € / GF  
01.01.2023 / 2340

25 € / SPO  
01.01.2023 / 2310

130 € / M  
01.01.2023 / 2870

120 € / M  
01.01.2023 / 2910

140 € / M  
01.01.2023 / 2550

160 € / M  
01.01.2023 / 2790

65 € / W/E  
01.01.2023 / 2300

100 € / GB  
01.01.2023 / 2201

190 € / W  
01.01.2023 / 2200

45 € / SE  
01.01.2023 / 2010