

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 31.12.2021
 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 Immobilienwertermittlungsverordnung am 04.05.2022 zum Stichtag 31.12.2021 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 (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 €/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 Abbau- und Bauland
WA allgemeines Wohngebiet	MK Kerngebiet	GR Grünland	CA Campingplatz	GF Gemeinbedarfsfläche (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 Wald (ohne Aufwuchs)	SG sonstige private Grünfläche – hier Krautgarten	WF Wasserfläche
MD Dorfgebiet	G Gewerbebaufläche	UN Unland	LG Lagerfläche	PP Priv. Parkplätze
EE Bauflächen für Energieerzeugung	GE Gewerbegebiet			
E Bauwartungsland	GI Industriegebiet	ASB Außenbereich	SU sanierungsunbeeinflusster Zustand	
R Rohbauland		ebpf erschließungsbeitrags/kostenerstattungsbeitragspflichtig 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.

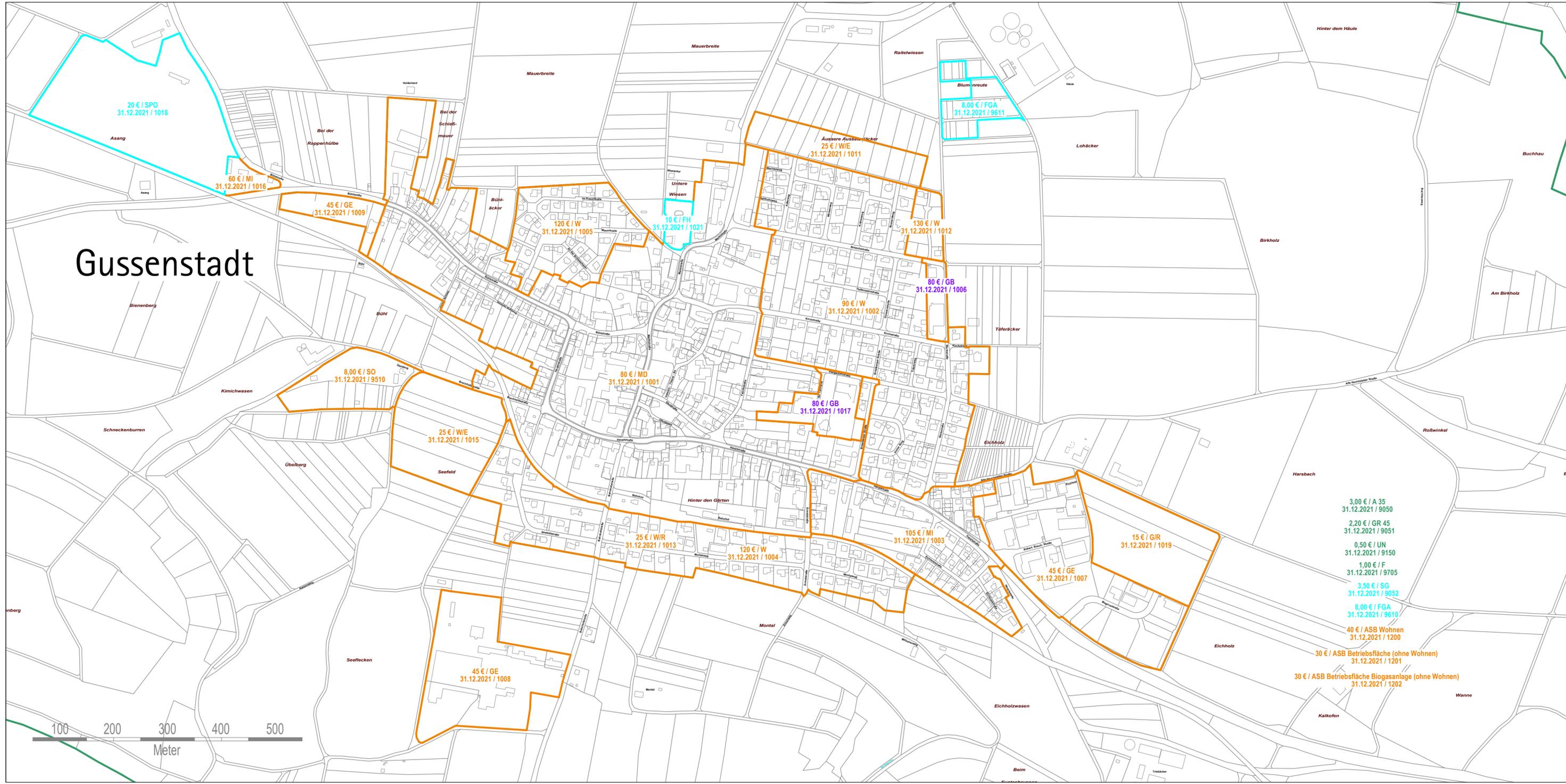
Heidenheim, den 04.05.2022

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
 gez. Klopfer

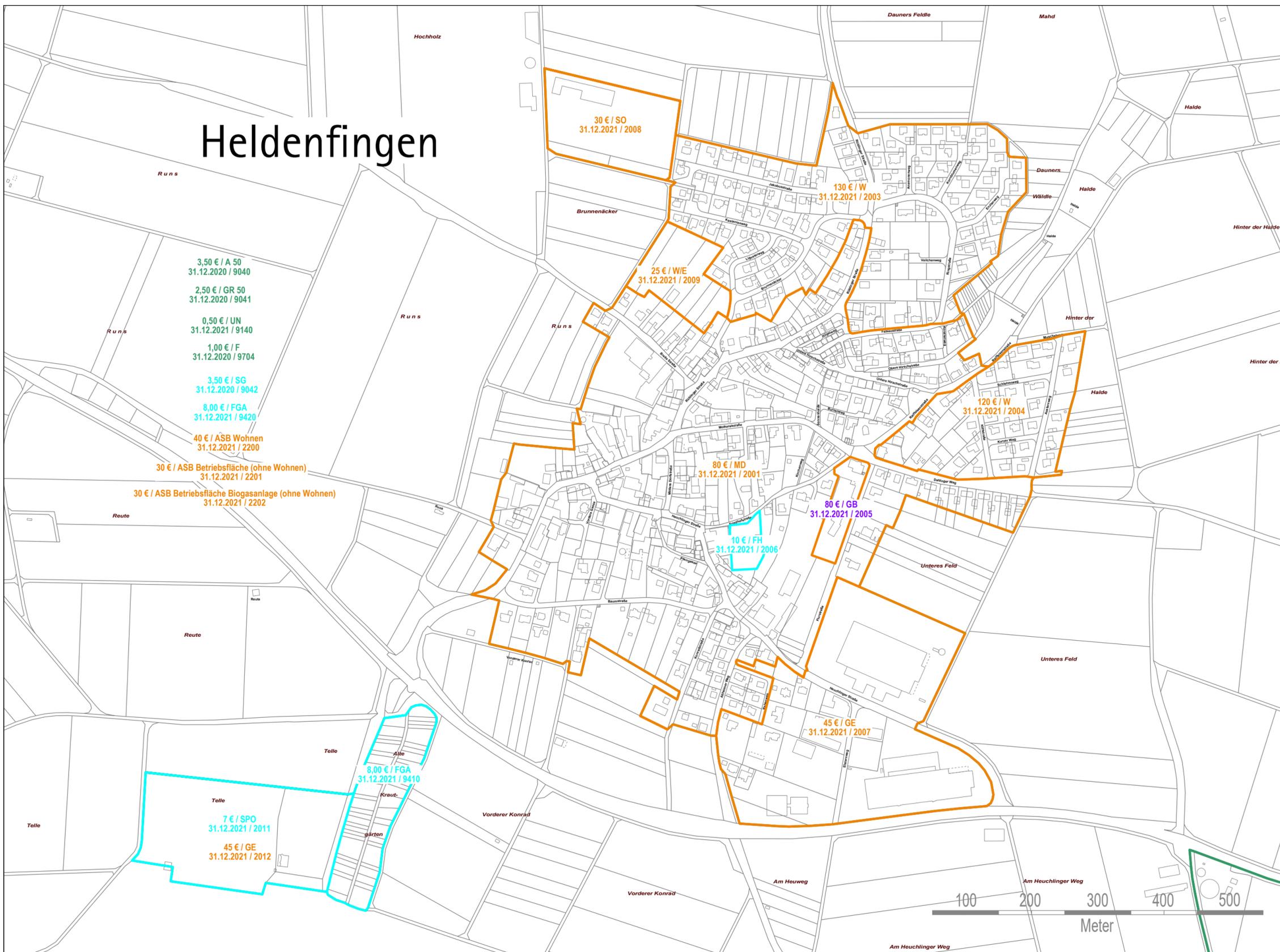
Herausgeber
 Gemeinsamer Gutachterausschuss
 Heidenheim

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

© Stadt Heidenheim 2022



Heldenfingen



Bodenrichtwerte

zum Stichtag 31.12.2021
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 Immobilienwertermittlungsverordnung am 04.05.2022 zum Stichtag 31.12.2021 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 (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 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 Abbauland
WA allgemeines Wohngebiet	MK Kerngebiet	GR Grünland	CA Campingplatz	GF Gemeinbedarfsfläche (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 Krautgarten	WF Wasserfläche
MD Dorfgebiet	G Gewerbliche Baufläche	UN Unland	LG Lagerfläche	PP Priv. Parkplätze
EE Bauflächen für Energieerzeugung	GE Gewerbegebiet			
E Bauerwartungsland	GI Industriegebiet			
	R Rohbauland	ASB Außenbereich	SU sanierungsunbeeinflusster Zustand	
		ebpf erschließungsbeitrags/kostenerstattungsbeitragspflichtig 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 04.05.2022

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer

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 2022



Bodenrichtwerte

zum Stichtag 31.12.2021
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 Immobilienwertermittlungsverordnung am 04.05.2022 zum Stichtag 31.12.2021 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.

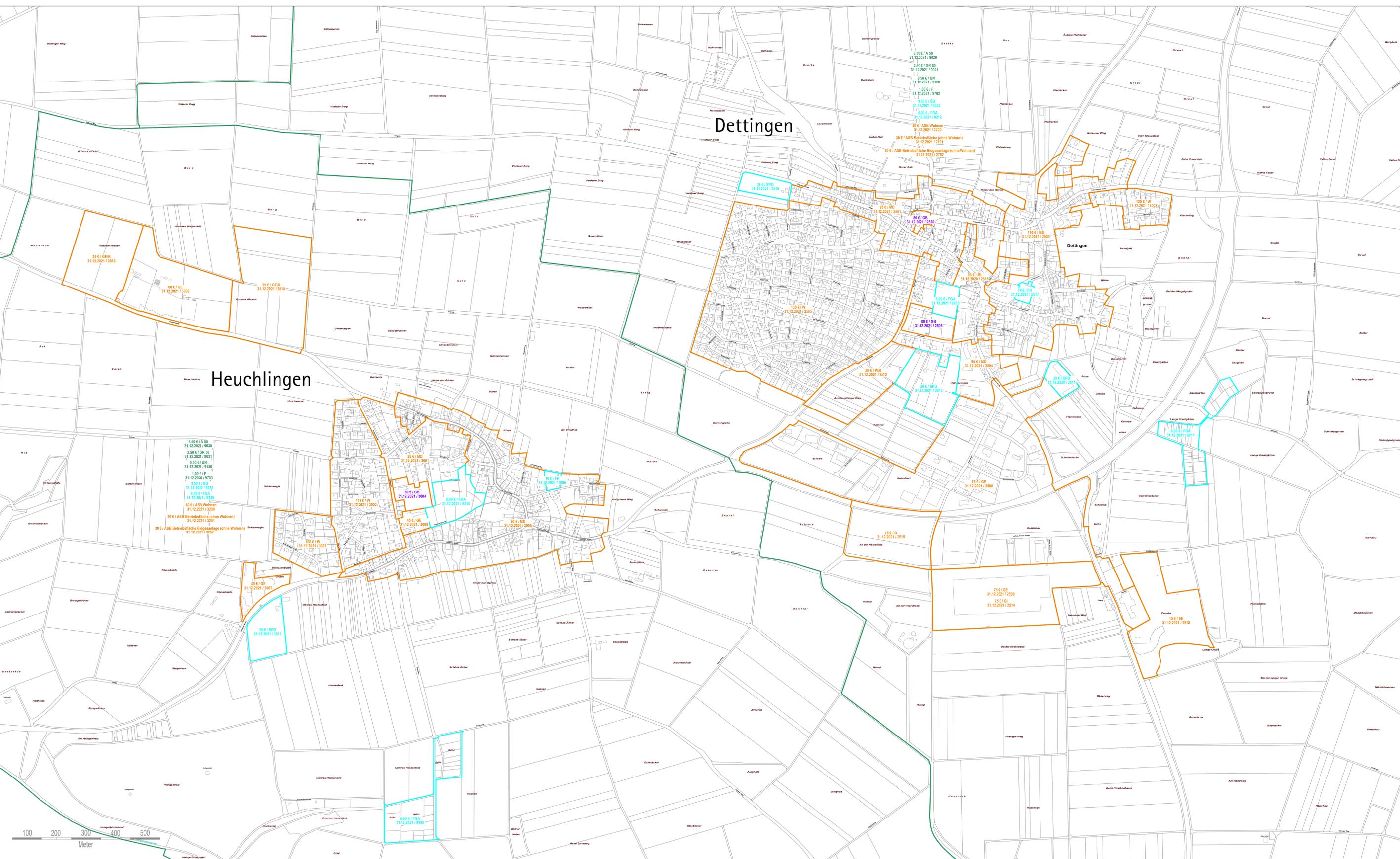
Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Bodenrichtwerte wurden, soweit vorhanden, aus Kaufpreisen von 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 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. Atlanten, 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 €/qm / Nutzung oder Bodenklasse		Stichtag / Zonennummer			
W Wohnfläche	MI Mischgebiet	GA Baulfläche für Gemeindefür	KGA Kleingartenfläche	FI Friedhof	
WR reines Wohngebiet	MD Dorfgebiet	A Acker	FGA Freizeitanlagenfläche	AA Abbauland	
WA allgemeines Wohngebiet	NK Kerngebiet	GR Grünland	EA Erwerbsgartenbaufläche	CA Campingplatz	GF Gemeindefläche (kein Bauand)
WB Besonderes Wohngebiet	SE Sondergebiet für Erholungs- (S) und Freizeitzwecke (F)	EGA Erwerbsgartenbaufläche	SPO Sportfläche	SN Sondernutzungsfläche	
M gemischte Baulfläche	SO sonstige Sondergebiete §11 BauNVO	F forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)	SG sonstige private Grünfläche - hier Kleingärten	WE Wasserfläche	
MD Dorfgebiet	G Gewerbe Baulfläche	UN Unland	LG Lagerfläche	PP Priv. Parkplätze	
EE Baulflächen für Energieerzeugung	GE Gewerbegebiet				
E Bauwartungsland	R Rotorbaugebiet	ASB Außenbereich	SO sanierungsbeeinflusster Zustand		
		ABF Außenbereich	erwerbungsgegenstandslos/sonstige/erwerbungsgegenstandslos nach BtG		

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

Heidenheim, den 04.05.2022
Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
gez. Klopfer
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 2022



Dettingen

Heuchlingen

