

Bodenrichtwerte nach Preisverhältnissen zum 31.12.2021

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Heidenheim hat gemäß § 196 Baugesetzbuch am 23. Mai 2022 die Richtwerte für das Stadtgebiet Heidenheim 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 Zugschnitt 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 31.12.2021, in der die ermittelten Richtwerte eingetragen sind, Bezug genommen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Richtwerte erhalten.

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; MK = Kerngebiet; G = gewerbliche Bauflächen; SE = Sondergebiet für Erholung; SO = sonstige Sondergebiete; GB = Gemeinbedarf; EE = Energieerzeugung; R = Rohbauland; E = Bauerwartungsland; ASB = Außenbereich; ebpf = erschließungskostenbeitragspflichtig

| | | € pro m ² Grundstücksfläche | |
|--------------------------|---------------------------------|--|-------------|
| Heidenheim | | | |
| | Baufläche W | 95 € | bis 320 € |
| | Baufläche M | 75 € | bis 350 € |
| | Baufläche MK | 250 € | bis 1.250 € |
| | Baufläche G | 85 € | bis 150 € |
| | Baufläche GB | 150 € | bis 165 € |
| | Baufläche SO | 150 € | bis 165 € |
| | Bauflächen ASB | 60 € | bis 80 € |
| Großkuchen & Kleinkuchen | | | |
| | Baufläche W | 90 € | bis 100 € |
| | Baufläche M | 60 € | bis 80 € |
| | Rohbauland (R) W | 35 € | |
| | Baufläche G | 40 € | |
| | Baufläche GB | 60 € | |
| | Baufläche EE (Wind/Umspannwerk) | 10 € | |
| | Bauflächen ASB | 20 € | bis 30 € |

| | | | | |
|---------------|--------------------|-------|-----|-------|
| Aufhausen | Baufläche W | 210 € | | |
| | Baufläche M | 80 € | bis | 135 € |
| | Baufläche M (ebpf) | 55 € | | |
| | Baufläche G | 50 € | bis | 65 € |
| | Bauflächen ASB | 40 € | bis | 55 € |
| Schnaitheim | Baufläche W | 150 € | bis | 220 € |
| | Baufläche M | 135 € | bis | 220 € |
| | Rohbauland (R) W | 35 € | | |
| | Baufläche G | 90 € | bis | 110 € |
| | Baufläche GB | 150 € | | |
| | Bauflächen ASB | 40 € | bis | 55 € |
| Mergelstetten | Baufläche W | 145 € | bis | 340 € |
| | Baufläche M | 130 € | bis | 160 € |
| | Baufläche G | 75 € | bis | 85 € |
| | Rohbauland (R) G | 40 € | | |
| | Baufläche GB | 150 € | | |
| | Baufläche SO | 15 € | | |
| | Bauflächen ASB | 40 € | bis | 55 € |
| Oggenhausen | Baufläche W | 105 € | bis | 125 € |
| | Baufläche M | 85 € | bis | 95 € |
| | Baufläche G | 60 € | bis | 65 € |
| | Baufläche GB | 75 € | | |
| | Bauflächen ASB | 40 € | bis | 55 € |

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

| | | € pro m ² Grundstücksfläche |
|--------------------------|--------------------------|--|
| Heidenheim | Acker / 40 | 3,20 € |
| | Grünland / 40 | 2,00 € |
| Großkuchen & Kleinkuchen | Acker / 35 | 2,80 € |
| | Grünland / 40 | 1,80 € |
| Aufhausen | Acker / 40 | 4,00 € |
| | Grünland / 40 | 2,50 € |
| Schnaitheim | Acker / 40 | 3,30 € |
| | Grünland / 40 | 2,00 € |
| | Erwerbsgartenanbaufläche | 6,00 € |
| Mergelstetten | Acker / 40 | 3,50 € |
| | Grünland / 40 | 2,20 € |
| | Erwerbsgartenanbaufläche | 6,00 € |

| | | |
|----------------|------------------------|--------|
| Oggenhausen | Acker / 40 | 3,20 € |
| | Grünland / 40 | 2,10 € |
| | Grünland (Obst) | 4,50 € |
| Gesamtgemeinde | Unland | 0,50 € |
| | Wald F (ohne Aufwuchs) | 1,00 € |

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

SPO=Sportfläche; FGA= Freizeitgartenfläche; KGA= Kleingartenfläche; FH = Friedhof; AB = Abbau-
land; GF = Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland); SG=sonstige private Fläche; SN = Sondernut-
zungsfläche

| | | € pro m ² Grundstücksfläche | |
|---------------|---|--|-------------|
| Heidenheim | Sportfläche (SPO) | 40,00 € | bis 45,00 € |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) | 10,50 € | |
| | Kleingartenfläche (KGA) | 10,50 € | |
| | Friedhof (FH) | 20,00 € | |
| | Gemeinbedarfsfläche (GF) | 50,00 € | bis 55,00 € |
| | Tierheim (SN) | 35,00 € | |
| Großkuchen | Sportfläche (SPO) | 15,00 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) | 6,50 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) in Obstgartenanlage | 10,00 € | |
| | Friedhof (FH) | 10,00 € | |
| | Stein- und Schotterwerke (AB) | 20,00 € | |
| Aufhausen | Sportfläche (SPO) | 35,00 € | |
| | Sportfläche (SPO) / ASB | 7,00 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) | 6,50 € | |
| | Steinwerk (AB) | 20,00 € | |
| Schnaitheim | Sportfläche (SPO) | 35,00 € | |
| | Sportfläche (SPO) / ASB | 7,00 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) | 6,50 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) Täsch | 15,00 € | |
| | Friedhof (FH) | 20,00 € | |
| Mergelstetten | Sportfläche (SPO) | 40,00 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) im Außenbereich | 6,50 € | |
| | Freizeitgartenfläche (FGA) ortsnah und am Gewässer | 10,50 € | |
| | Kleingartenfläche (KGA) im Außenbereich | 6,50 € | |
| | Kleingartenfläche (KGA) ortsnah | 15,00 € | |
| | Friedhof (FH) | 20,00 € | |
| | Steinbruch (AB) | 20,00 € | |

Oggenhausen

| | |
|-----------------------------|---------|
| Sportfläche (SPO) / ASB | 7,00 € |
| Gartengrundstücke (FGA) | 10,00 € |
| Obstbaumwiesen im Ort (FGA) | 4,50 € |
| Krautgärten (SG) | 3,00 € |

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, 7. Stock, Zimmer 717 Telefon 07321 327-6315 (E-Mail: gutachterausschuss@heidenheim.de) erworben werden.

Die Bodenrichtwertkarte kann auch auf der Homepage der Stadt Heidenheim unter nachfolgendem Link eingesehen werden: www.heidenheim.de/bodenrichtwerte

Sowie an folgenden Internetportalen: www.grundsteuer-bw.de und [BORIS BW](http://BORIS.BW).

Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

Gez. Michael Salomo, Oberbürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 29.06.2022