

## 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 10.05.2022 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 Verhältnisse 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 (Wohnraumbau) 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-Eintr./Nutzung oder Bodenkategorie  
Stichtag / Zonennummer

|                                        |                                         |                                       |                                       |                                 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| W Wohnbaufläche                        | MI Mischgebiet                          | GB Baureife Fläche für Gemeinbedarf   | KGA Kleingartenfläche                 | FR Friedhof                     |
| WR reines Wohngebiet                   | MD Dorfgebiet                           | A Acker                               | FGA Freizeitanlagenfläche             | AB Abbauland                    |
| WA allgemein Wohngebiet                | KK Kemptergebiet                        | GR Grünland                           | CA Campingplatz                       | GB Gemeindefläche (von Bauwerk) |
| WB Besondere Wohngebiet                | SE Sondergebiet für Erholung (S10 BauV) | SGA Sondergrünflächenfläche           | SPO Sportfläche                       | SN Sonderausflugsfläche         |
| M gemischte Baufläche                  | SD Sondergebiet für Erholung (S11 BauV) | F Freizeitanlagenfläche (von Bauwerk) | LG sonstige Grünflächen (von Bauwerk) | WL Wasserfläche                 |
| MD Dorfgebiet                          | G Gewerbebaufläche                      | UN Unland                             | SG sonstige Grünflächen (von Bauwerk) | PP Privatplatz                  |
| EE Baureife Fläche für Erholungsgebiet | GE Gewerbegebiet                        |                                       |                                       |                                 |
| E Bauverwaltungsland                   | R Rotorland                             | ASB Außenbereich                      | SU Sanierungsgebiet (unter Zustand)   |                                 |

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

Heidenheim, den 10.05.2022

### Herausgeber

Gemeinsamer Gutachterausschuss  
Heidenheim

© Stadt Heidenheim 2022

### Gemeinsamer Gutachterausschuss - Geschäftsstelle

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

Stetten o.L.

Niederstotzingen

Oberstotzingen



# Reuendorf

80 € / M  
31.12.2021 / 3060

5,00 € / A 55  
31.12.2021 / 4300  
3,50 € / GR 55  
31.12.2021 / 4310  
0,50 € / UN  
31.12.2021 / 5020  
1,00 € / F  
31.12.2021 / 9730  
10,00 € / FGA  
31.12.2021 / 4240  
3,00 € / SG  
31.12.2021 / 4140  
40 € / ASB Wohnen  
31.12.2021 / 3200  
30 € / ASB Betriebsfläche (ohne Wohnen)  
31.12.2021 / 3201  
30 € / ASB Betriebsfläche Biogasanlage (ohne Wohnen)  
31.12.2021 / 3202

# Lontal

90 € / GB  
31.12.2021 / 3045

70 € / M  
31.12.2021 / 3040

20 € / AB  
31.12.2021 / 3017

