

Bodenrichtwerte nach Preisverhältnissen zum 31.12.2020

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Heidenheim hat gemäß § 196 Baugesetzbuch am 31. Mai 2021 die Richtwerte für das Stadtgebiet 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 31.12.2020, 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; G = gewerbliche Bauflächen; MK = Kerngebiet; SO = sonstige Sondergebiete; ebpf = erschließungskostenbeitragspflichtig; ASB = Außenbereich

		€ pro m ² Grundstücksfläche	
Heidenheim	Bauland W	95 € bis	320 €
	Bauland MK	245 € bis	1.250 €
	Bauland M	75 € bis	325 €
	Bauland G	80 € bis	145 €
	Bauland S	60 €	
Aufhausen	Bauland W	185 €	
	Bauland M	70 € bis	135 €
	Bauland G	40 € bis	80 €
	Bauland M / ebpf	55 €	
	Bauland M / ASB	55 €	
Mergelstetten	Bauland W	140 € bis	225 €
	Bauland M	120 € bis	160 €
	Bauland G	55 € bis	100 €
	Bauland SO	15 €	
Oggenhausen	Bauland W	95 € bis	120 €
	Bauland M	70 € bis	90 €
	Bauland G	55 € bis	60 €
	Bauland W / ASB	40 €	
Schnaitheim			

	Bauland W	130 € bis	205 €
	Bauland M	125 € bis	220 €
	Bauland G	40 € bis	105 €
Großkuchen	Bauland W	80 € bis	100 €
	Bauland M	60 € bis	80 €
	Bauland G	40 €	
Kleinkuchen	Bauland W	90 €	
	Bauland M	65 €	

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

		€ pro m ² Grundstücksfläche	
Heidenheim	Acker / 35		3,00 €
	Grünland / 35		1,80 €
	Grünland / 40 (Brunnenmühle)		1,80 €
Aufhausen	Acker / 40		4,00 €
	Grünland / 45		2,50 €
Mergelstetten	Acker / 40		3,20 €
	Grünland / 40		1,90 €
	Erwerbsgartenanbaufläche		6,00 €
Oggenhausen	Acker / 40		3,00 €
	Grünland / 40		1,90 €
	Grünland (Obst)		4,50 €
Schnaitheim	Acker / 40		3,20 €
	Grünland / 40		1,90 €
Großkuchen	Acker / 35		2,80 €
	Grünland / 40		1,80 €
Kleinkuchen	Acker / 35		2,80 €
	Grünland / 40		1,80 €
Gesamtgemeinde	Wald F (ohne Aufwuchs)		1,00 €

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

SPO=Sportfläche; KGA= Freizeitgartenfläche; KGA= Kleingartenfläche; SG=sonstige private Fläche

		€ pro m ² Grundstücksfläche	
Heidenheim	Sportfläche (SPO)	5 € bis	30 €
Mergelstetten	Kleingartenfläche (KGA)		15,00 €
	Gartengrundstücke (FGA)		

	im Außenbereich	6,50 €
	Gartengrundstücke (FGA)	
	ortsnah und am Gewässer	10,50 €
Oggenhausen		
	Gartengrundstücke (FGA)	10,00 €
	Krautgärten (SG)	2,30 €
Schnaitheim		
	Gartengrundstücke (FGA)	5,00 €
	Gartengrundstücke (FGA) Täsch	15,00 €
Großkuchen		
	Gartengrundstücke (FGA)	
	in Obstanlage	10,00 €
	Gartengrundstücke (FGA)	6,50 €

Die Gartengrundstücke in der Obstanlage sind nur als Gesamtanlage eingezäunt, meistens mit Gartenhaus oder Gerätehütte.

Bei den Gartengrundstücken handelt es sich um eingezäunte Grundstücke, oft mit Gartenhaus oder Gerätehütte. Grundstücke in Vereinsanlagen sind nicht enthalten.

Der Grundstücksmarktbericht sowie die Bodenrichtwertkarte können 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

Geschäftsstelle
Gemeinsamer Gutachterausschuss Heidenheim

Gez. Michael Salomo, Oberbürgermeister

Tag der Veröffentlichung: 30.09.2021