





Gemeinde Königsbronn

... mit Ursprung & Zukunft

Bodenrichtwerte

zum Stichtag 31.12.2020
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 22.07.2021 zum Stichtag 31.12.2020 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 marktübliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und Zuschritt 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 Bodenklasse
 Stichtag / Zonennummer

W	Wohnfläche	M	Mischgebiet	GA	Baufäche für Gemeinbedarf	KGA	Kleingartenfläche	FR	Freizeit
WR	reines Wohngebiet	MD	Dorfplatz	A	Acker	PGA	Freizeitparkfläche	AD	Alteinde
WA	allgemeines Wohngebiet	MK	Kleingarten	GR	Grünland	CA	Campingplatz	GR	Gemeindefläche (kein Bauzweck)
WB	Besonderes Wohngebiet	SE	Sondergebiet für Erwerb (Sondergebiet)	ESA	Erwerbszonenfläche	SG	Sportfläche	SK	Sonderzonenfläche - nur Freizeitzweck
M	gemischte Baufläche	SO	sonstige Sondergebiete (Sondergebiet)	SF	sonstige öffentliche Fläche (kein Bauzweck)	SP	sonstige private Grünfläche		
ASt	Außenbereich	R	Rotholzland	E	Baumwartungsfläche	erf	erschließungsplatz (nicht verkehrsmittelzugänglich und abgrenzung nach kommunalgrenzen)		

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 5 und § 12 Gutachterausschussverordnung durch den Gutachterausschuss am heutigen Tag beschlossen worden.
 Heidenheim, den 22.07.2021
 Der Vorsitzende des Gutachterausschusses
 gez. Kneule

Herausgeber
 Gemeinsamer Gutachterausschuss
 Heidenheim

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

© Stadt Heidenheim 2021