

# **Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten**

## **Gesetzliche Bestimmungen**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

## **Begriffsdefinition**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

## **Darstellung**

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt.

Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugewiesen die eine eindeutige Zuordnung gewährleisten.

Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern, wenn die Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer
----------------	---------------------	-------------------------------------	--------------------	--------------

95 B ebf (1255)

WA		EFH		WGFZ 0,3			b25		f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Maß der baulichen Nutzung										

**Bodenrichtwert**

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

**Entwicklungszustand**

B	baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland

**Art der Nutzung**

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

**Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**

SU	sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
PL	Produktion und Logistik
WO	Wochenendhäuser
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
LAD	Läden (eingeschossig)
EKZ	Einkaufszentren
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
BI	Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitseinrichtungen
HAF	Hafen
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
MIL	Militär
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Außenbereich

**Bauweise oder Anbauart**

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
ed	Einzel- und Doppelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser
rm	Reihenmittelhäuser
re	Reihenendhäuser

**Maß der baulichen Nutzung**

II	Geschosszahl (römische Ziffer)
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ...	Grundflächenzahl
BMZ...	Baumassenzahl

**Angaben zum Grundstück**

t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

## Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)

A 55 f5000

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer
1,50	LF	(0023)

A		55		f5000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Bewertung der Bodenschätzung							

**Bodenrichtwert**

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

**Entwicklungszustand**

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

**Art der Nutzung**

LW	landwirtschaftliche Fläche
A	Acker
GR	Grünland
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
WG	Weingarten
KUP	Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
F	forstwirtschaftliche Fläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

OG	Obstanbaufläche
GEM	Gemüseanbaufläche
BLU	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS	Baumschulfläche
SPA	Spargelanbaufläche
HPF	Hopfenanbaufläche
TAB	Tabakanbaufläche
FL	Weingarten in Flachlage
HL	Weingarten in Hanglage
STL	Weingarten in Steillage

**Bewertung der Bodenschätzung**

...	Ackerzahl
...	Grünlandzahl

**Angaben zum Grundstück**

t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

## Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

0,50 SF (01108)

AB SND

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer
0,50	SF	(01108)

AB		SND			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale

**Bodenrichtwert**

... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

**Entwicklungszustand**

SF sonstige Flächen

**Art der Nutzung**

PG	private Grünfläche
KGA	Kleingartenfläche
FGA	Freizeitgartenfläche
CA	Campingplatz
SPO	Sportfläche (u.a. Golfplatz)
SG	sonstige private Fläche
FH	Friedhof
WF	Wasserfläche
FP	Flughäfen, Flugplätze usw.
PP	private Parkplätze, Stellplatzfläche
LG	Lagerfläche
AB	Abbauland
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
SN	Sondernutzungsfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

SND	Abbauland von Sand und Kies
TON	Abbauland von Ton und Mergel
TOF	Abbauland von Torf
STN	Steinbruch
KOH	Braunkohletagebau

**Angaben zum Grundstück**

t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern