

## **Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten mit Stichtag 01.01.2012**

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2012 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme (Anfangs- oder Endwertqualität).

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>  
Wertbeeinflussende Merkmale

### Wertbeeinflussende Merkmale

#### Art der baulichen Nutzung

|          |                       |            |  |
|----------|-----------------------|------------|--|
| <b>W</b> | Wohnbaufläche         | <b>WA</b>  | allgemeines Wohngebiet                           |
|          |                       | <b>WR</b>  | reines Wohngebiet                                |
|          |                       | <b>WS</b>  | Kleinsiedlungsgebiet                             |
|          |                       | <b>WB</b>  | besonderes Wohngebiet                            |
| <b>M</b> | gemischte Baufläche   | <b>MD</b>  | Dorfgebiet                                       |
|          |                       | <b>MI</b>  | Mischgebiet                                      |
|          |                       | <b>MK</b>  | Kerngebiet                                       |
| <b>G</b> | gewerbliche Baufläche | <b>GE</b>  | Gewerbegebiet                                    |
|          |                       | <b>GI</b>  | Industriegebiet                                  |
|          |                       | <b>GD</b>  | dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche |
| <b>S</b> | Sonderbaufläche       | <b>SO</b>  | Sondergebiet                                     |
|          |                       | <b>SOE</b> | Erholungsgebiet                                  |

#### Abweichender Entwicklungszustand

|          |            |          |                   |           |                  |
|----------|------------|----------|-------------------|-----------|------------------|
| <b>R</b> | Rohbauland | <b>E</b> | Bauerwartungsland | <b>SF</b> | Sonstige Flächen |
|----------|------------|----------|-------------------|-----------|------------------|

#### Bauweise

|          |                 |          |                       |          |                      |
|----------|-----------------|----------|-----------------------|----------|----------------------|
| <b>o</b> | offene Bauweise | <b>g</b> | geschlossene Bauweise | <b>a</b> | abweichende Bauweise |
|----------|-----------------|----------|-----------------------|----------|----------------------|

#### Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl - römische Zahl  
z.B. **II** = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)  
**(III-IV)** = Spannenangabe

Geschossflächenzahl - arabische Dezimalzahl  
z.B. **GFZ 0,4** = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl - arabische Dezimalzahl  
z.B. **GRZ 0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl - arabische Dezimalzahl  
z.B. **BMZ 3,4** = 3,4 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

|                   |                  |                                |  |
|-------------------|------------------|--------------------------------|--|
| Grundstücksfläche | - arabische Zahl |                                |  |
|                   | z.B.             | <b>800m<sup>2</sup></b>        | = 800 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche             |
|                   |                  | <b>(800-1200m<sup>2</sup>)</b> | = Spanne 800-1200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche |
| Grundstückstiefe  | - arabische Zahl |                                |  |
|                   | z.B.             | <b>40m</b>                     | = 40 m Grundstückstiefe                            |

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

**StUb** Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

**Städtebauliche Maßnahmen** werden nach dem zweiten Kapitel des BauGB

 farbig hinterlegt:

**San** Sanierungsgebiet      **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- E** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

### Beispiele:

|   |   |
|---|---|
| <u>80</u><br><b>WA-o-II-GFZ 0,5-500m<sup>2</sup>-20m</b>            | <hr/> Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB<br><hr/> allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5- Grundstücksfläche 500m <sup>2</sup> -Grundstückstiefe 20m                         |
| <u>65*</u><br><b>WA-o-(I-II)-GFZ 0,6-(300-500m<sup>2</sup>)-20m</b> | <hr/> Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG<br><hr/> allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-(ein- bis zweigeschossige Bebauung)-Geschossflächenzahl 0,6-(Grundstücksfläche 300-500m <sup>2</sup> )-Grundstückstiefe 20m |
| <u>A 75</u><br><b>W-III</b>   | <hr/> Anfangswertqualität Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB<br><hr/> Wohnbaufläche- dreigeschossige Bebauung  |
| <u>(65)</u><br><b>R-M</b>   | <hr/> Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB<br><hr/> Rohbauland-gemischte Baufläche  |
| <u>25</u><br><b>SF</b>  | <hr/> Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB<br><hr/> Sonstige Flächen   |

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

### Wertbeeinflussende Merkmale

#### Art der Nutzung

**A** Ackerland      **GR** Grünland      **F** Forsten

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. Die mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

#### Beispiele:

$\frac{0,28}{A-50}$        $\frac{0,45}{GR-40}$        $\frac{0,25}{A-(30-50)}$        $\frac{0,30}{GR-(20-45)}$

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

$\frac{0,17}{F}$        $\frac{0,22}{F-mA}$

#### Herausgeber:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

#### Kartengrundlage:

Basiskarten DNM

#### Urheberrecht:

Die Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse sowie die dazugehörigen Kartengrundlagen sind gesetzlich geschützt. Wer diese unbefugt vervielfältigt oder verbreitet, verstößt gegen das Urheberrechtsgesetz.