

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) jährlich zum Stichtag 1. Januar.

Der Bodenrichtwert 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

In den Bodenrichtwertzonen können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) enthalten sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. 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 Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

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 in den Bodenrichtwertzonen vorgenommenen Abgrenzungen zwischen dem Innen- und Außenbereich sind unverbindlich.

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Für diese Flächen (z. B. größere Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Tagebauflächen, Militärgelände) werden im Allgemeinen keine eigenen Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

Im Bedarfsfall können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Verkehrswertgutachten beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragen oder einen Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung beauftragen.

Informationen zu Bodenpreisen für besondere Nutzungen oder Lagen (z. B. Gartenland, Obstanbau, Gemeinbedarfsflächen, Wassergrundstücke, Außenbereich) stehen in Abhängigkeit von den örtlichen Marktverhältnissen in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse zur Verfügung.

Die Bodenrichtwerte für **Bauflächen** werden wie folgt dargestellt:

50 B ebf
WA EFH o (I-II) t40 f800

Angaben Bodenrichtwert
Wertbeeinflussende Merkmale

Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs-/Entwicklungszusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer			
50		B		ebf							
WA		EFH		o		(I-II)		t40		f800	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale	
Maß der baulichen Nutzung											

Angaben Bodenrichtwert

50 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

B baureifes Land

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Sanierungs- und 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

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Obergerichtes vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche

WA allgemeines Wohngebiet

WR reines Wohngebiet

WS Kleinsiedlungsgebiet

WB besonderes Wohngebiet

M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

MD Dorfgebiet

MDW dörfliches Wohngebiet

MI Mischgebiet

MU urbanes Gebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche	S Sonderbaufläche
GE Gewerbegebiet	SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
GI Industriegebiet	SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
GD dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche (bis 01.01.2012)	GB Bauflächen für Gemeinbedarf
	SOE Erholungsgebiet (bis 01.01.2012)

Ergänzungen zur Art der Nutzung

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

Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. Nr. 9.2.1 VW-RL). Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung ASB beziehen sich auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung).

Bodenrichtwerte mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung UG beziehen sich auf Ufergrundstücke. Hierunter sind unbebaute und bebaute Grundstücke einzuordnen, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist.

Maß der baulichen Nutzung

II Geschlosszahl	• römische Ziffer	
	z. B. II	= zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
	(I-II)	= Spannenangabe

Die Geschlosszahl bezieht sich auf den Begriff des Vollgeschosses, der sich nach § 20 Abs. 1 BauNVO nach dem Landesrecht richtet. Vollgeschosse sind entsprechend § 88 Abs. 2 BbgBO „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen, sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl	• arabische Dezimalzahl	
	z. B. WGFZ0,4	= Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche
	WGFZ(0,2-0,6)	= Spannenangabe
GRZ... Grundflächenzahl	• arabische Dezimalzahl	
	z. B. GRZ0,6	= überbaubare Grundstücksfläche 60 %
	GRZ(0,2-0,6)	= Spannenangabe

BMZ... Baumassenzahl

- arabische Dezimalzahl
- z. B. **BMZ3,4** = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche
- BMZ(2,0-4,0)** = Spannenangabe

Bauweise

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

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe

- in Metern
- z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
- t(40-60)** = Spannenangabe

b... Grundstücksbreite

- in Metern
- z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
- b(15-25)** = Spannenangabe

f... Grundstücksfläche

- in Quadratmetern
- z. B. **f800** = 800 m² Grundstücksfläche
- f(400-1.200)** = Spannenangabe

Darstellungen von Gebieten

Bodenrichtwertzonen für Bauflächen werden mit einer Begleitlinie  begrenzt.

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

Existieren für Umstrukturierungsgebiete innerhalb von Stadtumbaugebieten keine ausreichend verbindlichen Planungen für deren zukünftige Nutzung werden keine Bodenrichtwerte ermittelt. Diese Umstrukturierungsgebiete werden als Bodenrichtwertzone ohne Bodenrichtwert mit der Kurzbezeichnung StUb dargestellt.

In förmlich festgelegten **Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen** nach dem BauGB bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor dem Beginn der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand). Diese Gebiete sind als Gebietskulisse farbig hinterlegt dargestellt.

 farbig hinterlegt: **San** Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Beispiele:

<p>50 E</p> <hr style="border: 1px solid purple;"/> <p>W</p>	<p>Bodenrichtwert Bauerwartungsland</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>Wohnbaufläche</p>
<p>75 B</p> <hr style="border: 1px solid purple;"/> <p>WA dh II WGFZ0,5 b12 f500</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälften, zwei Vollgeschosse, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m²</p>

<p>75 B ebf WA o (I-II) f(400-1.200)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zwei Vollgeschosse), (Grundstücksfläche 400-1.200 m²)</p>
<p>250 B SB W III</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung Wohnbaufläche, drei Vollgeschosse</p>

Die Bodenrichtwerte für **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** werden wie folgt dargestellt:

<p>0,65 LF A (20-40) f1ha</p>		<p>Angaben Bodenrichtwert Wertbeeinflussende Merkmale</p>													
		<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">Bodenrichtwert</td> <td style="text-align: center;">Entwicklungszustand</td> <td style="text-align: center;">Zonennummer</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,65</td> <td style="text-align: center;">LF</td> <td></td> </tr> </table>		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer	0,65	LF							
Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer													
0,65	LF														
		<p>A (20-40) f1ha</p>													
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale								
Bewertung der Bodenschätzung															

Angaben Bodenrichtwert

0,65 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

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

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z. B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzungen wie z. B. Golfplätze oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen). Der Bodenrichtwert gilt i. d. R. für diese Flächen nicht.

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Wertbeeinflussende Merkmale

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen können mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichnet sein. Diese Bodenrichtwerte enthalten den Wertanteil des Baumbestands. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z. B. Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzungen oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen). Der Bodenrichtwert gilt i. d. R. für diese Flächen nicht.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

SK Anbaufläche für Sonderkulturen

SPA Spargelanbaufläche

HPF Hopfenanbaufläche

TAB Tabakanbaufläche

WG Weingarten

FL Weingarten in Flachlage

HL Weingarten in Hanglage

STL Weingarten in Steillage

EGA Erwerbsgartenanbaufläche

OG Obstanbaufläche

GEM Gemüseanbaufläche

BLU Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche

BMS Baumschulfläche

Bewertung der Bodenschätzung

30 Ackerzahl • arabische Dezimalzahl
z. B. **30** = Ackerzahl 30
(20-40) = Spannenangabe

45 Grünlandzahl • arabische Dezimalzahl
z. B. **45** = Grünlandzahl 45
(35-50) = Spannenangabe

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe • in Metern
z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
t(40-60) = Spannenangabe

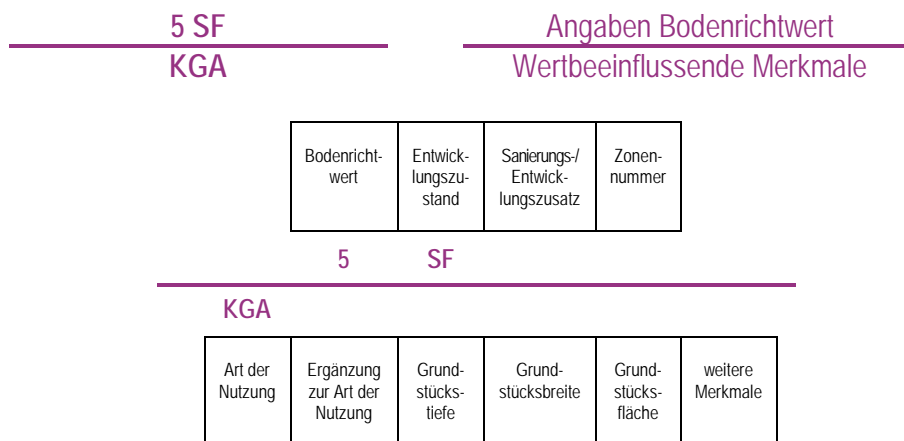
b... Grundstücksbreite • in Metern
z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
b(15-25) = Spannenangabe

f... Grundstücksfläche • in Hektar
z. B. **f1ha** = 1 Hektar Grundstücksfläche
f(1,0-4,0ha) = Spannenangabe

Beispiele:

<u>1,80 LF</u> A 50	Bodenrichtwert Acker, Ackerzahl 50	<u>0,52 LF</u> A (20-35) f(0,2-4,0ha)	Bodenrichtwert Acker, (Ackerzahl 20 bis 35), (Grundstücksfläche 0,2 bis 4,0 Hektar)
<u>0,80 LF</u> GR 40	Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 40	<u>0,35 LF</u> GR (30-40)	Bodenrichtwert Grünland, (Grünlandzahl 30 bis 40)
<u>0,50 LF</u> F	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	<u>0,65 LF</u> F mA	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für **sonstige Flächen** werden wie folgt dargestellt:



Angaben Bodenrichtwert

5 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen werden mit einer Begleitlinie — begrenzt.

Kategorie

SF Sonstige Flächen

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

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

Anmerkung: Bis zum 01.01.2012 wurde **SF sonstige Flächen** als abweichender Entwicklungszustand ohne eine weitere Angabe zur Art der Nutzung verwendet.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

AB Abbauland

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
 - z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
 - t(40-60)** = Spannenangabe
- b...** Grundstücksbreite
- in Metern
 - z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
 - b(15-25)** = Spannenangabe
- f...** Grundstücksfläche
- in Quadratmetern
 - z. B. **f800** = 800 m² Grundstücksfläche
 - f(400-1.200)** = Spannenangabe

Beispiele:

<u>0,50 SF</u>	<u>Bodenrichtwert sonstige Flächen</u>	<u>10 SF</u>	<u>Bodenrichtwert sonstige Flächen</u>
AB SND	Abbauland von Sand und Kies	PP	private Parkplätze, Stellplatzfläche

Herausgeber:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:

Basiskarten DNM / WebAtlasDE BE/BB

Urheberrecht:

Für die Nutzung der Bodenrichtwerte aus BORIS Land Brandenburg einschließlich der Kartengrundlagen gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Ansichten und Auszüge können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris-brandenburg.de> mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk: © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris-brandenburg.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.