

# Bodenrichtwerte

## Erläuterungen zur Darstellung der 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 31.12.2016** festgelegt.

Die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgte nach Maßgabe der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.02.2011. Die Legendenbeschreibung und die nachfolgenden Erläuterungen sind dieser Richtlinie entnommen bzw. wurden bei den Ausführungen zu Grunde gelegt.

### 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, baulicher und sonstiger 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 begründen 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. Der Bodenrichtwertzone sind Zonennummern ( in der Darstellung in Klammern gesetzt z.B. (3) entspricht Zone 3) zugeordnet.

## Legende

### Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)		Bodenrichtwert					Entwicklungs- oder Entwicklungszusatz					Beitrags-situation		Zonen-nummer
WA EFH WGFZ0,3 b25 f750		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	Grundstückfläche	weitere Merkmale				
Maß der baulichen Nutzung														
<b>Bodenrichtwert</b>														
... Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter														
<b>Entwicklungszustand</b>														
B	baureifes Land													
R	Rohbauland													
E	Bauerwartungsland													
<b>Art der Nutzung</b>														
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													
<b>Sanierungs- oder Entwicklungszusatz</b>														
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													
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>														
keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei													
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz													
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz													
<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>														
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													
<b>Bauweise oder Anbauart</b>														
o	offene Bauweise													
g	geschlossene Bauweise													
a	abweichende Bauweise													
eh	Einzelhäuser													
ed	Einzel- und Doppelhäuser													
dh	Doppelhaushälften													
rh	Reihenhäuser													
rm	Reihenmittelhäuser													
re	Reihenendhäuser													
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>														
II	Geschosszahl (römische Ziffer)													
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl													
GRZ...	Grundflächenzahl													
BMZ...	Baumassenzahl													
<b>Angaben zum Grundstück</b>														
t...	Grundstückstiefe in Metern													
b...	Grundstücksbreite in Metern													
f...	Grundstückfläche in Quadratmetern													

# Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

## Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)		Bodenrichtwert		Entwicklungsstatus		Zonennummer	
A 55 f5000		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

## Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

0,50 SF (01108)		Bodenrichtwert		Entwicklungsstatus		Zonennummer	
AB SND		0,50	SF	(01108)			
AB		SND					
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstückstiefe	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