

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) in der jeweils gültigen Fassung 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, für sonstige Flächen sowie für Gemeinbedarf ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bei abgegrenzten Gebieten (Bodenrichtwertzonen) können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Bodenrichtwertzonen bestehen nicht aus räumlich getrennten Gebieten. Die in den Bodenrichtwertzonen vorgenommenen Abgrenzungen zwischen dem Innen- und Außenbereich sind unverbindlich. Aus der Platzierung des Bodenrichtwertes geht keine Wertigkeit in der Zone bzw. zu benachbarten Zonen hervor.

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 (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand). Diese Gebiete werden als Gebietskulisse nachrichtlich (farblich hinterlegt) dargestellt.

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 für **Bauflächen** werden wie folgt dargestellt:

50 B ebf					Angaben Bodenrichtwert						
WA EFH o (I-II) t40 f800					Wertbeeinflussende Merkmale						
		50		B		ebf					
WA		EFH		o		(I-II)		t40		f800	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Bau-massenzahl	Grundstücktiefe	Grundstücksbreite	Grundstückfläche	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

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche	M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
WA	allgemeines Wohngebiet	MD	Dorfgebiet
WR	reines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet	MK	Kerngebiet
WB	besonderes Wohngebiet		
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

Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl	• römische Ziffer z. B. II (I-II)	= zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) = Spannenangabe
WGFZ...	Wertrelevante Geschossflächenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. WGFZ0,4 WGFZ(0,2-0,6)	= Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche = Spannenangabe
GRZ...	Grundflächenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. GRZ0,6 GRZ(0,2-0,6)	= überbaubare Grundstücksfläche 60 % = Spannenangabe
MBZ...	Baumassenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. BMZ3,4 BMZ(2,0-4,0)	= 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche = Spannenangabe

Bauweise

o offene Bauweise	eh Einzelhäuser	rh Reihenhäuser
g geschlossene Bauweise	ed Einzel- und Doppelhäuser	rm Reihemittelhäuser
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 m ² 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

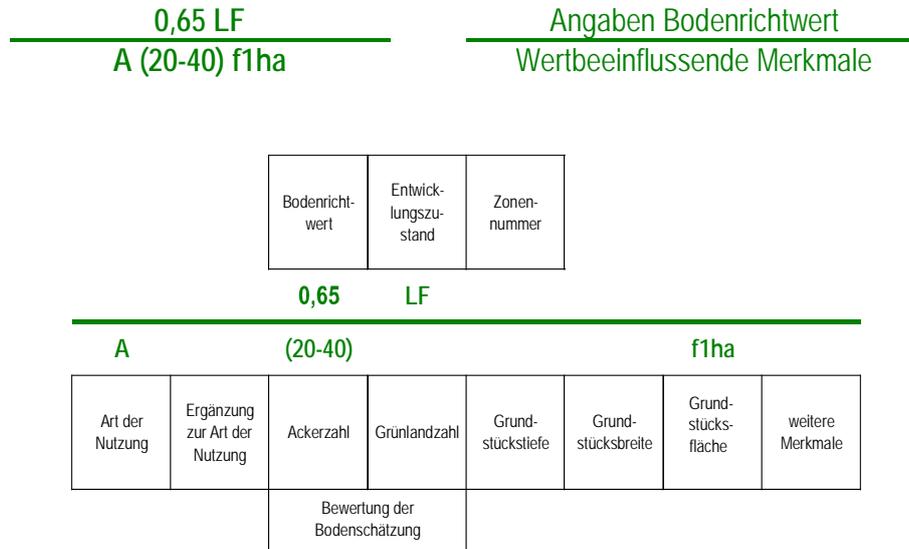
Städtebauliche Maßnahmen werden nach dem zweiten Kapitel des BauGB

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

Beispiele:

50 E W	Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaufläche
75 B WA dh II WGFZ0,5 b12 f500	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälfte, zweigeschossige Bebauung, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m ²
75 B ebf WA o (I-II) f(400-1.200)	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zweigeschossige Bebauung), (Grundstücksfläche 400-1.200 m ²)
250 B SB W III	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung Wohnbaufläche, dreigeschossige Bebauung

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



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.

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 Baumbestand.

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

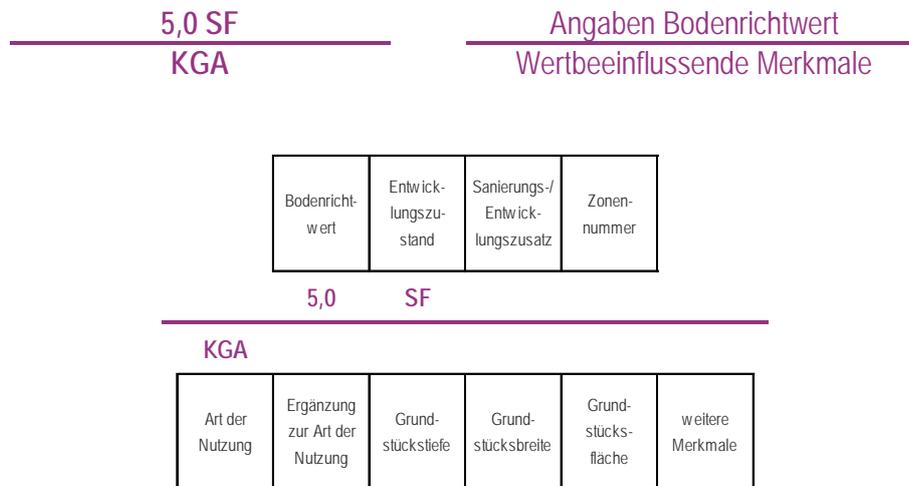
f... Grundstücksfläche

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

Beispiele:

<u>0,28 LF</u> A 50	Bodenrichtwert Acker, Ackerzahl 50	<u>0,25 LF</u> A (30-50) f(1-4ha)	Bodenrichtwert Acker, (Ackerzahl 30 bis 50), (Grundstücksgröße 1 bis 4 Hektar)
<u>0,45 LF</u> GR 40	Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 40	<u>0,30 LF</u> GR (20-45)	Bodenrichtwert Grünland, (Grünlandzahl 20 bis 45)
<u>0,17 LF</u> F	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	<u>0,22 LF</u> F mA	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

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



Angaben Bodenrichtwert

5,0 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen werden mit einer Begleitlinie — begrenzt.

Entwicklungszustand

SF Sonstige Flächen

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

- | | |
|--|--|
| <p>PG Private Grünfläche</p> <p>KGA Kleingartenfläche</p> <p>FGA Freizeitgartenfläche</p> <p>CA Campingplatz</p> <p>SPO Sportfläche (u. a. Golfplatz)</p> <p>SG sonstige private Flächen</p> <p>FH Friedhof</p> | <p>WF Wasserflächen</p> <p>FP Flughäfen, Flugplätze usw.</p> <p>PP private Parkplätze, Stellplatzflächen</p> <p>LG Lagerflächen</p> <p>AB Abbauland</p> <p>GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)</p> <p>SN Sondernutzungsflächen</p> |
|--|--|

Anmerkung: Bis zum 01.01.2012 wurde **SF sonstige Flächen** als abweichender Entwicklungszustand ohne eine weitere Angabe der 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, Stellplatzflächen

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.