

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 31.12.

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 altlastenfrei 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte beantragen oder einen Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung beauftragen.

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	Bau-massenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	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 kostenerstattungsbetragsfrei

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig 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 sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach 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) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Auf 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

MI Mischgebiet

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Die Geschosszahl bezieht sich auf den Begriff des Vollgeschosses, der sich nach § 20 Abs. 1 BauNVO nach dem Landesrecht richtet. Vollgeschosse sind nach § 89 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 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
BMZ...	Baumassenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. BMZ3,4 BMZ(2,0-4,0)	= 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche = 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:

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

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

0,65 LF A (20-40) f1ha				Angaben Bodenrichtwert Wertbeeinflussende Merkmale			
Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Zonennummer			
0,65		LF					
A		(20-40)		f1ha			
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	<u>Bodenrichtwert</u> Acker, Ackerzahl 50	<u>0,52 LF</u> A (20-35) f(0,2-4,0ha)	<u>Bodenrichtwert</u> Acker, (Ackerzahl 20 bis 35), (Grundstücksfläche 0,2 bis 4,0 Hektar)
<u>0,80 LF</u> GR 40	<u>Bodenrichtwert</u> Grünland, Grünlandzahl 40	<u>0,35 LF</u> GR (30-40)	<u>Bodenrichtwert</u> Grünland, (Grünlandzahl 30 bis 40)
<u>0,50 LF</u> F	<u>Bodenrichtwert</u> forstwirtschaftliche Fläche	<u>0,65 LF</u> F mA	<u>Bodenrichtwert</u> forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

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

5,0 SF

KGA

Angaben Bodenrichtwert

Wertbeeinflussende Merkmale

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs-/Entwicklungszusatz	Zonennummer
----------------	---------------------	--------------------------------	-------------

5,0

SF

KGA

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
-----------------	-------------------------------	------------------	-------------------	-------------------	------------------

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

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 der Art der Nutzung verwendet.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

AB Abbauand

SND Abbauand von Sand und Kies

TON Abbauand von Ton und Mergel

TOF Abbauand 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:

0,50 SF	Bodenrichtwert sonstige Flächen	10 SF	Bodenrichtwert sonstige Flächen
AB SND	Abbauand 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:

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