

## 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					
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	Grundstücktiefe	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

## Wertbeeinflussende Merkmale

### Art der baulichen Nutzung

<b>W</b>	Wohnbaufläche	<b>M</b>	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet	<b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>WR</b>	reines Wohngebiet	<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiet	<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>WB</b>	besonderes Wohngebiet		
<b>G</b>	gewerbliche Baufläche	<b>S</b>	Sonderbaufläche
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	<b>SE</b>	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
<b>GI</b>	Industriegebiet	<b>SO</b>	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
<b>GD</b>	dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche (bis 01.01.2012)	<b>GB</b>	Bauflächen für Gemeinbedarf
		<b>SOE</b>	Erholungsgebiet (bis 01.01.2012)

### Ergänzungen zur Art der Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

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

### Bauweise

<b>o</b> Offene Bauweise	<b>eh</b> Einzelhäuser	<b>rh</b> Reihenhäuser
<b>g</b> geschlossene Bauweise	<b>ed</b> Einzel- und Doppelhäuser	<b>rm</b> Reihemittelhäuser
<b>a</b> abweichende Bauweise	<b>dh</b> Doppelhaushälften	<b>re</b> Reihenendhäuser

### Angaben zum Grundstück

<b>t...</b> Grundstückstiefe	• in Metern z. B. <b>t40</b> = 40 m Grundstückstiefe <b>t(40-60)</b> = Spannenangabe
<b>b...</b> Grundstücksbreite	• in Metern z. B. <b>b30</b> = 30 m Grundstücksbreite <b>b(15-25)</b> = Spannenangabe
<b>f...</b> Grundstücksfläche	• in Quadratmetern z. B. <b>f800</b> = 800 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche <b>f(400-1.200)</b> = Spannenangabe

### Darstellungen von Gebieten

Bodenrichtwertzonen für Bauflächen werden mit einer Begleitlinie  begrenzt.

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

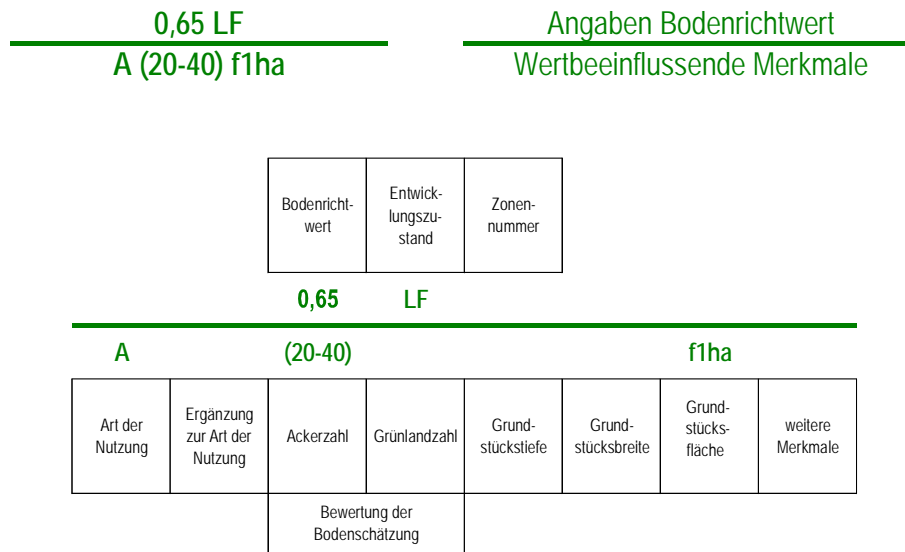
**Städtebauliche Maßnahmen** werden nach dem zweiten Kapitel des BauGB

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

### Beispiele:

<b>50 E</b> W	Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaufläche
<b>75 B</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 <sup>2</sup>
<b>75 B ebf</b> 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 <sup>2</sup> )
<b>250 B SB</b> 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

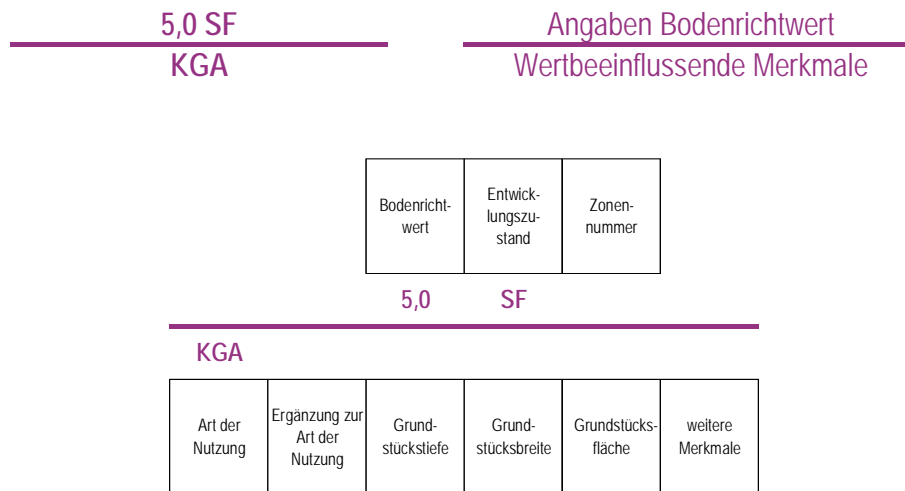
**b...** Grundstücksbreite • in Metern  
z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite  
**b(15-25)** = Spannenangabe

**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><b>PG</b> Private Grünfläche</p> <p><b>KGA</b> Kleingartenfläche</p> <p><b>FGA</b> Freizeitgartenfläche</p> <p><b>CA</b> Campingplatz</p> <p><b>SPO</b> Sportfläche (u. a. Golfplatz)</p> <p><b>SG</b> sonstige private Flächen</p> <p><b>FH</b> Friedhof</p> | <p><b>WF</b> Wasserflächen</p> <p><b>FP</b> Flughäfen, Flugplätze usw.</p> <p><b>PP</b> private Parkplätze, Stellplatzflächen</p> <p><b>LG</b> Lagerflächen</p> <p><b>AB</b> Abbauland</p> <p><b>GF</b> Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)</p> <p><b>SN</b> 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 m<sup>2</sup> 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.