

# Erläuterungen zum Auszug aus den 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 01.01.2024 ermittelt.

## 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, bauliche und sonstige 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 begründet 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. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugewiesen die eine eindeutige Zuordnung gewährleisten.

Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern, wenn die Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt.

## Bodenrichtwerte für Bauflächen

|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|-------------------------|--|------------------------------------------|--|--------------------------|--|---------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|--|-----------------------------|--|
| 95 B ebf (1255)         |  | Bodenrichtwert                           |  | Entwicklungs-<br>zustand |  | Sanierungs-<br>oder Entwicklungs-<br>zusatz |  | Beitrags-<br>situation                           |  | Zonen-<br>nummer            |  |
| WA EFH WGFZ0,3 b25 f750 |  | 95                                       |  | B                        |  | ebf                                         |  | (1255)                                           |  |                             |  |
| WA                      |  | EFH                                      |  | WGFZ<br>0,3              |  |                                             |  | b25                                              |  | f750                        |  |
| Art der<br>Nutzung      |  | Ergän-<br>zung zur<br>Art der<br>Nutzung |  | Bau-<br>weise            |  | Ge-<br>schoss-<br>zahl                      |  | wertrele-<br>vante Ge-<br>schossflä-<br>chenzahl |  | Grund-<br>flächen-<br>zahl  |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  | Baumas-<br>senzahl                          |  | Grund-<br>stücks-<br>tiefe                       |  | Grund-<br>stücks-<br>breite |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  | Grund-<br>stücks-<br>fläche                      |  | weitere<br>Merkmale         |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |
|                         |  |                                          |  |                          |  |                                             |  |                                                  |  |                             |  |

## Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

|                              |                               |                |              |                     |                   |                   |                  |
|------------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 1,50 LF (0023)               |                               | Bodenrichtwert |              | Entwicklungszustand |                   | 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      |                                        | Ergänzung zur Art der Nutzung |                                     |
| ...                 | Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter | OG                            | Obstanbaufläche                     |
| Entwicklungszustand |                                        | GEM                           | Gemüseanbaufläche                   |
| LF                  | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | BLU                           | Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche |
| Art der Nutzung     |                                        | BMS                           | Baumschulfläche                     |
| LW                  | landwirtschaftliche Fläche             | SPA                           | Spargelanbaufläche                  |
| A                   | Acker                                  | HPF                           | Hopfenanbaufläche                   |
| GR                  | Grünland                               | TAB                           | Tabakanbaufläche                    |
| EGA                 | Erwerbsgartenanbaufläche               | FL                            | Weingarten in Flachlage             |
| SK                  | Anbaufläche für Sonderkulturen         | HL                            | Weingarten in Hanglage              |
| WG                  | Weingarten                             | STL                           | Weingarten in Steillage             |
| KUP                 | Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst       |                               |                                     |
| UN                  | Unland, Geringstland, Bergweide, Moor  |                               |                                     |
| F                   | forstwirtschaftliche Fläche            |                               |                                     |

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Bewertung der Bodenschätzung |                                    |
| ...                          | Ackerzahl                          |
| ...                          | Grünlandzahl                       |
| Angaben zum Grundstück       |                                    |
| t...                         | Grundstückstiefe in Metern         |
| b...                         | Grundstücksbreite in Metern        |
| f...                         | Grundstücksfläche in Quadratmetern |

## Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

0,50 SF (01108)

AB SND

Bodenrichtwert

Entwicklungszustand

Zonennummer

0,50

SF

(01108)

AB

SND

Art der Nutzung

Ergänzung zur Art der Nutzung

Grundstückstiefe

Grundstücksbreite

Grundstücksfläche

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