

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 1. Januar.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er bezieht sich auf ein unbebautes, fiktives Grundstück mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und wird in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Sie stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen Überblick über das Bodenwertniveau zu geben.

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und Festlegungen der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks entfalten keine planungsrechtlichen Wirkungen; insbesondere können daraus keine planungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

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 alllastenfrei ausgewiesen.

Informationen zu Bodenpreisen für besondere Nutzungen oder Lagen (z. B. Gartenland, Obstanbau, Gemeinbedarfsflächen, Wassergrundstücke, Außenbereich) stehen in Abhängigkeit von den örtlichen Marktverhältnissen in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse zur Verfügung.

Die Bodenrichtwerte für **Bauflächen** werden mit einer Begleitlinie — begrenzt und 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	Grundstückstiefe	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

frei beitragsfrei

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebiet auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit 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). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser wird hingewiesen.

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche

WS Kleinsiedlungsgebiet

WR reines Wohngebiet

WA allgemeines Wohngebiet

WB besonderes Wohngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

M gemischte Baufläche
(auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

MD Dorfgebiet

MDW Dörfliches Wohngebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

MU Urbanes Gebiet

S Sonderbaufläche

SE Sondergebiet für Erholung

SO sonstige Sondergebiete

GB Baufläche für Gemeinbedarf

Ergänzungen zur Art der Nutzung

ASB Bebaute Flächen im Außenbereich

BGH Büro- und Geschäftshäuser

BH Bürohäuser

BI Bildungseinrichtungen

HAF Hafen

LAD Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel

LP landwirtschaftliche Produktion

MED Gesundheitseinrichtungen

EE	Bauflächen für Energieerzeugung	MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	MFH	Mehrfamilienhäuser
EKZ	Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	MIL	Militär
FEH	Ferienhäuser	PL	Produktion und Logistik
FZT	Freizeit und Touristik	SOW	Sozialer Mietwohnungsbau
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	UG	Ufergrundstücke
GD	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	WO	Wochenendhäuser

Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. Nr. 9.2.1 VW-RL). Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung ASB beziehen sich auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtliche Wirkung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.

Bodenrichtwerte mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung UG beziehen sich auf Ufergrundstücke. Hierunter sind unbebaute und bebaute Grundstücke einzuordnen, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist.

Maß der baulichen Nutzung

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

Vollgeschosse werden entsprechend § 20 Abs. 1 BauNVO nach dem Landesrecht bestimmt. Entsprechend § 88 Abs. 2 BbgBO sind dies „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.“

ZOG... Zahl der oberirdischen Geschosse • arabische Ganzzahl
 z. B. **ZOG2** = 2 oberirdische Geschosse

GFZ... Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) • arabische Dezimalzahl
 z. B. **GFZ0,4** = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche

WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV) • arabische Dezimalzahl
 z. B. **WGFZ0,4** = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche
WGFZ(0,2-0,6) = Spannenangabe

GRZ... Grundflächenzahl • arabische Dezimalzahl
 z. B. **GRZ0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60 %
GRZ(0,2-0,6) = Spannenangabe

BMZ... Baumassenzahl • arabische Dezimalzahl
 z. B. **BMZ3,4** = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche
BMZ(2,0-4,0) = 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

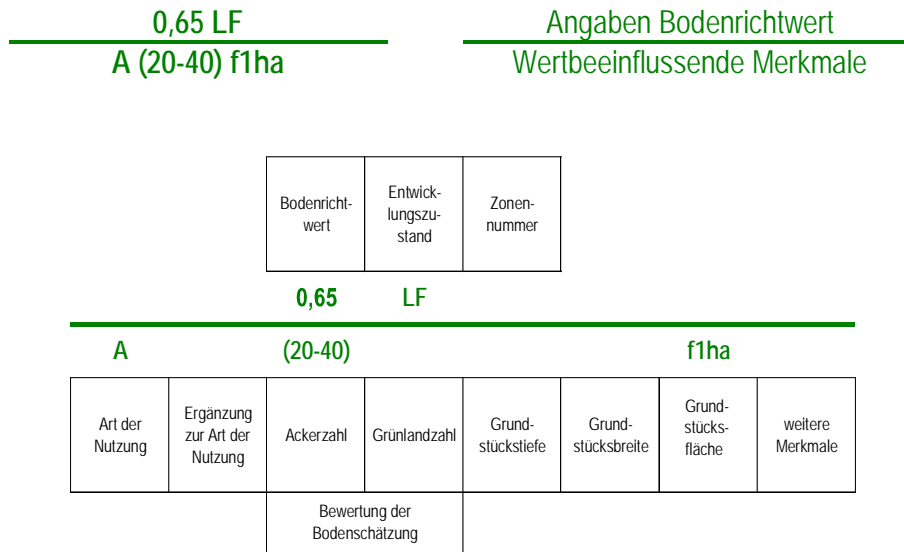
In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach dem BauGB bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor dem Beginn der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand). Diese Gebiete sind als Gebietskulisse farbig hinterlegt dargestellt.

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

Beispiele:

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

Die Bodenrichtwerte für **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** werden mit einer Begleitlinie  begrenzt und 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.

In den Bodenrichtwertzonen können Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertige 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, Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Der Bodenrichtwert gilt i. d. R. für diese Flächen nicht.

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

L 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.

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

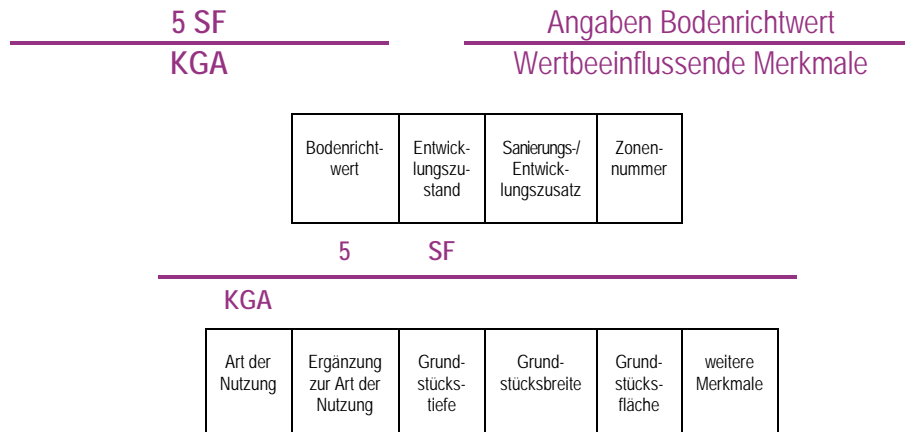
b... Grundstücksbreite • in Metern
z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
b(15-25) = Spannenangabe

f... Grundstücksfläche • in Hektar
z. B. **f1ha** = 1 Hektar Grundstücksfläche
f(1,0-4,0ha) = Spannenangabe

Beispiele:

<u>1,80 LF</u> A 50	Bodenrichtwert Acker, Ackerzahl 50	<u>0,52 LF</u> A (20-35) f(0,2-4,0ha)	Bodenrichtwert Acker, (Ackerzahl 20 bis 35), (Grundstücksfläche 0,2 bis 4,0 Hektar)
<u>0,80 LF</u> GR 40	Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 40	<u>0,35 LF</u> GR (30-40)	Bodenrichtwert Grünland, (Grünlandzahl 30 bis 40)
<u>0,50 LF</u> F	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	<u>0,65 LF</u> F mA	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für **sonstige Flächen** werden mit einer Begleitlinie — begrenzt und wie folgt dargestellt:



Angaben Bodenrichtwert

5 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

SF Sonstige Flächen

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

<p>PG private Grünfläche</p> <p>KGA Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)</p> <p>FGA Freizeitgartenfläche</p> <p>CA Campingplatz</p> <p>SPO Sportfläche (u. a. Golfplatz)</p> <p>SG sonstige private Fläche</p> <p>FH Friedhof</p>	<p>WF Wasserfläche</p> <p>FP Flughäfen, Flugplätze usw.</p> <p>PP private Parkplätze, Stellplatzflächen</p> <p>LG Lagerfläche</p> <p>AB Abbauland</p> <p>GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)</p> <p>SN Sondernutzungsfläche</p>
---	---

Ergänzungen zur Art der Nutzung

<p>AB Abbauland</p> <p>SND Abbauland von Sand und Kies</p> <p>TON Abbauland von Ton und Mergel</p> <p>TOF Abbauland von Torf</p>	<p>STN Steinbruch</p> <p>KOH Braunkohletagebau</p>
--	--

Angaben zum Grundstück

<p>t... Grundstückstiefe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in Metern z. B. t40 = 40 m Grundstückstiefe <li style="padding-left: 20px;">t(40-60) = Spannenangabe 	
<p>b... Grundstücksbreite</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in Metern z. B. b30 = 30 m Grundstücksbreite <li style="padding-left: 20px;">b(15-25) = Spannenangabe 	
<p>f... Grundstücksfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in Quadratmetern z. B. f800 = 800 m² Grundstücksfläche <li style="padding-left: 20px;">f(1.000-2.000) = Spannenangabe 	

Beispiele:

<u>0,50 SF</u> AB SND	<u>Bodenrichtwert sonstige Flächen</u> Abbauland von Sand und Kies	<u>10 SF</u> PP	<u>Bodenrichtwert sonstige Flächen</u> private Parkplätze, Stellplatzfläche
--------------------------	---	--------------------	---

Herausgeber:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:

Basiskarten DNM / WebAtlasDE BE/BB

Urheberrecht:

Für die Nutzung der Bodenrichtwerte aus BORIS Land Brandenburg einschließlich der Kartengrundlagen gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Ansichten und Auszüge können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris-brandenburg.de> mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk: © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.boris-brandenburg.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.