

Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten 2020

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **31.12.2020** ermittelt.

Begriffsdefinition

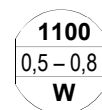
Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine einzelnen 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 begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung der Bodenrichtwerte:



Nutzungsschablone

Die **Bodenrichtwertzonen** sind in der Bodenrichtwertkarte wie folgt dargestellt:

Nummer der Richtwertzone (Ordnungsnummer)
WGfZ-Bereich (WGfZ = wertrelevante Geschlossenflächenzahl)
Art der baulichen Nutzung oder Entwicklungszustand:

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
M	Gemischte Bauflächen
MK	Kerngebiet
MI	Mischgebiet
MD	Dorfgebiet
G	Gewerbliche Bauflächen
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbauflächen

Entwicklungszustand

R	Rohbauland mit vorgesehener Nutzung (z. B. RW: Rohbauland Wohnbauflächen)
E	Bauerwartungsland mit vorgesehener Nutzung

Sonstige Flächen

SF KGA...	Sonstige Flächen Kleingartenflächen
SF FGA	Sonstige Flächen Freizeitanlagenflächen

225

Bodenrichtwertangabe in Euro/m²

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr erhoben werden.