

Darstellung der Bodenrichtwerte

Definition

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Grundstückszustand für die Bodenrichtwertzone typisch ist (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte sind für Bauflächen (baureifes Land, bebautes Land, Bauerwartungsland und Rohbauland) sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

In der Bodenrichtwertkarte sind die Richtwerte für Bauflächen wie folgt dargestellt:

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Wertbeeinflussende Merkmale}} \quad \text{z. B.} \quad \frac{100}{\text{B} - \text{W} - \text{o} - \text{II} - 30 / 600}$$

Wertbeeinflussende Merkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den **Entwicklungszustand**

B	=	Baufläche	R	=	Rohbauland
E	=	Bauerwartungsland	LF	=	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
SF	=	Sonstige Flächen			

Der zweite große Buchstabe bezeichnet die **Art der baulichen Nutzung** nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

W	=	Wohnbauflächen	M	=	gemischte Bauflächen
G	=	gewerbliche Flächen	S	=	Sonderbauflächen
LW	=	landwirtschaftliche Flächen	F	=	forstwirtschaftliche Flächen (ohne Baumbestand)
KGA	=	Kleingartenfläche	SPO	=	Sportfläche
FH	=	Friedhof	FP	=	Flughäfen, Flugplätze
GB	=	Baufläche für Gemeinbedarf	GF	=	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die **Bauweise** nach der BauNVO

o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise

Das **Maß der baulichen Nutzung** nach der BauNVO wird beschrieben durch die Geschosshöhe (römische Zahl)

z. B. II = zweigeschossige Bebauung

Ausmaße des Richtwertgrundstücks

Grundstückstiefe

z. B. 30 = 30 m Grundstückstiefe

Grundstücksfläche

z. B. 600 = 600 m² Grundstücksfläche

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert

Erläuterung

Die dargestellten Richtwertzonen beinhalten oft unterschiedliche Nutzungsarten. Aus der Richtwertkarte kann kein Anspruch auf eine bestimmte Nutzung von einzelnen Grundstücken abgeleitet werden. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden. **Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke enthalten** – sofern nichts anderes vermerkt ist – **die Erschließungskosten.**

In Sanierungsgebieten wird der zum jeweiligen Wertermittlungstichtag hochgerechnete Anfangswert (erschließungsbeitragsfrei; ausgleichsbeitragspflichtig) dargestellt.