



Darstellung der Bodenrichtwerte

1. Bauland

Richtwertzone:



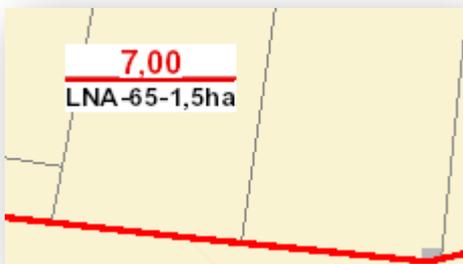
Richtwert (€/m²):

265
WA-II-650

* = aus Verkäufen der Städte bzw. Gemeinden (kommunales Bauland)

2. Landwirtschaft

Richtwertzone:



Richtwert (€/m²):

7,00
LNA-65-1,5ha



Erläuterungen:

- (1) **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 definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).
Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land sowie für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.
- (2) Die Bodenrichtwertkarte enthält Bodenrichtwerte für **erschließungsbeitragsfreies Bauland**. Die Bodenrichtwerte gelten für vermessene baureife Grundstücke. In diesen Bodenrichtwerten sind die **Erschließungsbeiträge nach § 127 Baugesetzbuch** (BauGB – Aufwand für den Grunderwerb und die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße) und die **Kostenerstattungsbeiträge gemäß 135a BauGB** (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) enthalten. Ab dem 01.01.2005 sind in den Bodenrichtwerten für Bauland die **Kanalanschlussbeiträge nach KAG** (ohne Hausanschluss) enthalten. **Nicht enthalten** sind Wasseranschlussbeiträge.
- (3) Die Bodenrichtwerte erfassen die orts- bzw. gebietstypische Erschließungsqualität. Das bedeutet jedoch nicht, dass die vorgenannten Beiträge im Einzelfall nicht mehr zu entrichten sind.
- (4) Die **Bodenrichtwerte** sind in **bebauten Gebieten** mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
- (5) **Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück** 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 (Zu- oder Abschläge).
Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 Abs. 1 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (6) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich **altlastenfrei** ausgewiesen.
- (7) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des **Denkmalschutzes** (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- (8) Bodenrichtwerte haben grundsätzlich keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.



Darstellung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert in €/m ²	200
Wertbeeinflussende Merkmale	WA - I - 650

Wertbeeinflussende Merkmale / Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	WA	=	Allgemeines Wohngebiet
	W ASB	=	Wohnen Außensiedlungsbereich
	GE	=	Gewerbegebiet
	GI	=	Industriegebiet
	MD	=	Dorfgebiet
	MI	=	Mischgebiet
	SE	=	Sondergebiete nach § 10 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	SO	=	Sondergebiete nach § 11 BauNVO
	I / II / III	=	Anzahl der Vollgeschosse
	GFZ	=	Geschossflächenzahl
Größe des Richtwertgrundstücks	BMZ	=	Baumassenzahl
	650 m²		

Anpassungsfaktoren

für Abweichungen der Grundstücksgröße gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück durch

- a) hohe bauliche Ausnutzung (z.B. Reihen- oder Doppelhausbebauung)
- b) geringe bauliche Ausnutzung durch Überschreitung der ortsüblichen Bautiefe

werden unter Ziffer 9.2.1 des Grundstücksmarktberichtes 2012 veröffentlicht.



Ergänzende Hinweise zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftliche Nutzflächen mit folgenden Eigenschaften:

- Ackerland oder Grünland (Dauergrünland)
- Regelmäßige Grundstücksform
- normaler Kulturzustand
- für die jeweilige Zone typische wertbestimmende Merkmale

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen - wie z.B. spezielle Lage, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert (Zu- oder Abschläge).

Zeichenerklärung

Die Bodenrichtwerte werden angegeben in der Form (LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche):

Bodenrichtwert in €/m²	2,80
Ackerland – Ø Ackerzahl der Zone – Größe des Richtwertgrundstücks	LNA – 40 – 1,5 ha
Bodenrichtwert in €/m²	1,80
Grünland (Dauergrünland) – Ø Grünlandzahl der Zone	LNGR – 40

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgröße und unterschiedliche Ackerzahlen werden unter Ziffer 9.2.2 des Grundstücksmarktberichtes 2012 veröffentlicht.