

Bodenrichtwertkarte

Stichtag 01.01.2024

Allgemeines

Die Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie wurden unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung und der baurechtlichen Vorschriften für baureife Grundstücke ermittelt. In bebauten Gebieten wurden sie mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Für Gebiete ohne ausreichende Kaufpreise wurden Kaufpreise aus anderen Gebieten mit vergleichbaren Merkmalen tatsächlicher oder rechtlicher Art herangezogen. Bei Fehlen geeigneter Vergleichspreise wurden die Richtwerte geschätzt.

- Die Erschließungskosten sind in den Richtwerten enthalten.
- Die Richtwerte mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 gelten auch für Grundstücke mit einer niedrigeren GFZ. Ausgenommen sind eigenständig nicht baulich nutzbare Flächen (Garten-, Hinter-, Vorderland oder seitlich gelegene Flächen). Derartige Teilflächen sind gesondert zu betrachten.

Nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand und ermitteln sich nach der Anlage 11 der WertR2006.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Berechnungsbeispiel:

Bodenrichtwert von 230 €/m² bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

Gesucht wird der Bodenrichtwert bei zulässiger GFZ von 0,8:

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,8 = 0,90

Umrechnungskoeffizient für GFZ 0,5 = 0,72

Berechnung: 230 €/m² x (0,90:0,72) = **280 €/m²** (gerundet)

Hinweis:

Der Bodenrichtwert ist grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene GFZ umzurechnen. Bei unbebauten Grundstücken sowie Liquidationsgrundstücken ist die baurechtlich zulässige GFZ zugrunde zu legen.

- Das Richtwertgrundstück ist mit einer Größe von ca. 650 - 700 m² anzusetzen. Es konnte kein wertrelevanter Zusammenhang zur Grundstücksgröße festgestellt werden. Weiter ist davon auszugehen, dass eine abweichende Grundstücksgröße durch die Anpassung an die GFZ berücksichtigt wird.
- Spezielle Gegebenheiten eines einzelnen Grundstücks, wie Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt (insbesondere Grundstückstiefe und –größe), Altlasten und Denkmalschutz bewirken zwangsläufig Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Die Nutzungsarten der Bodenrichtwertzonen sind anhand des Flächennutzungsplanes zu überprüfen. Ausschlaggebend ist die Abgrenzung der jeweiligen Bodenrichtwertzone.
- Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung, soweit durch Gesetz nichts Anderes bestimmt ist. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus den Bodenrichtwertangaben, noch aus den Abgrenzungen der einzelnen Richtwertgebiete abgeleitet werden.
- Die Richtwerte sind grundsätzlich als altlastenfrei zu betrachten.
- Die Richtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles im Altstadtbereich), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
- In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind sanierungsbedingte Werterhöhungen nicht berücksichtigt, weil die Sanierungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind.
- Für Gemeinbedarfsflächen wurden keine Richtwerte ermittelt.
- Hochwassereinflüsse sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.
- Hofstellen werden mit 50 % der nächst gelegenen und vergleichbaren Bodenrichtwertzone bewertet. Bebaute Außenbereichsgrundstücke sind analog zu behandeln.
- (1001) L: landwirtschaftliche Fläche
- (1003) S: Sondergebiete für Erholung, sonstige Sondergebiete

- Für Waldflächen wird folgender Wert festgelegt: 1,00 €/m² – 1,75 €/m².
Diese Werte sind ohne Anteil für die Bestockung.

Laut Kapitel III Nr. 15 der Waldbewertungsrichtlinie (WBR 2020) kann der Waldbodenwert zunächst nur als Anteil am durchschnittlichen Waldpreis einer Region hergeleitet werden; dieser Anteil liegt erfahrungsgemäß regional unterschiedlich regelmäßig zwischen 25% bis 45%.

„Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem herausgebenden Gutachterausschuss vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert, digitalisiert und EDV-gespeichert) sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt“

Anmerkung:

Es wurden nach Veröffentlichung der Bodenrichtwertkarte redaktionelle Änderungen an folgenden Nutzungsarten vorgenommen:

bisherige Nutzungsart

LF(Land- und Forstwirtschaft)
SF (sonstige Flächen)

SAN (Sanierungsgebiet)

SAN (Sanierungsgebiet)

neue Nutzungsart

L (landwirtschaftliche Fläche)
S (Sondergebiete für Erholung oder sonstige Sondergebiete)
WB (besonderes Wohngebiet) mit Hinweis auf Sanierungsgebiet im Bemerkungsfeld
MK (Kerngebiet) mit Hinweis auf Sanierungsgebiet im Bemerkungsfeld

Die Geldwertbeträge der Bodenrichtwerte bleiben unverändert!