



Auszug aus den Bodenrichtwerten

Anlage „Erläuterungen“

Gesetzliche Bestimmungen

Im Auszug aus den Bodenrichtwerten sind die Bodenrichtwerte zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag angegeben. Diese Bodenrichtwerte wurden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung ermittelt. Die Bodenrichtwerte werden in Rheinland-Pfalz alle zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben (§ 10 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV) und bildet den Bodenwert des Bodenrichtwertgrundstücks. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Bodenrichtwerte haben **keine** bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich des Grundstückszustandes - wie Erschließungs- und Erschließungsbeitragszustand, Erschließungsanlagenzustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt usw. - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert. Der Erschließungsanlagenzustand wird i. d. R. nicht durch ein Zustandsmerkmal in der Bodenrichtwertbeschreibung erläutert. In diesen Fällen bezieht sich die Angabe der Erschließungsverhältnisse auf einen durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen bzw. bei sehr inhomogenen Zuständen auf den überwiegend vorkommenden Erschließungsanlagenzustand in der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand der Erschließungsanlagen im Bereich eines einzelnen Grundstückes sind im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstückes zu berücksichtigen. Bei Bedarf kann nach § 193 Baugesetzbuch von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Ansprüche - vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden - können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden.

Darstellung

Die Bodenrichtwertkarte enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) die zugehörige Bodenrichtwertnummer. Die Bodenrichtwertbeschreibung enthält die Bodenrichtwertnummer, den Bodenrichtwert und die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Der Bodenrichtwert wird durch die wesentlichen wertbildenden Zustandsmerkmale definiert.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	260 €/m ²	(3650)

Zeile 2	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bau-weise	Geschossig-keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund-stücks-maße	Erschließungs-verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaß-nahme
Beispiel	B	baf	MI	g	II	WGFZ 2,00	600	ERVE+	SU

Entwicklungszustand:
B = Baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Beitragsrechtlicher Zustand:
baf = beitragsfrei
bfapf = beitragsfrei nach BauGB und -pflichtig nach KAG
bapf = beitragspflichtig

Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung:

W = Wohnbaufläche	G = Gewerbliche Baufläche
WA = Allgemeines Wohngebiet	GE = Gewerbegebiet
WB = Besonderes Wohnbauland	GI = Industriegebiet
WR = Reines Wohngebiet	
WS = Kleinsiedlungsgebiet	

Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung:

M = Gemischte Baufläche	S = Sonderbaufläche
MD = Dorfgebiet	SO = Sonstiges Sondergebiet
MI = Mischgebiet	SOE = Sondergebiet Erholung
MK = Kerngebiet	

- Bauweise:**
- o** = offene Bauweise
 - g** = geschlossene Bauweise
 - a** = abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung:**
- Geschlosszahl (GEZ): **II** = (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
- Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ): **WGFZ 0,40** = die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
- Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ): **WGRZ 0,40** = die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
- Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ): **WBMZ 4,0** = z.B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche

- Grundstücksmaße:**
- Grundstücksfläche: **600** = 600 m² Grundstücksfläche
- Grundstückstiefe: **T 30** = 30 m Grundstückstiefe
- Grundstücksbreite: **B 20** = 20 m Grundstücksbreite
- Erschließungsverhältnisse:**
- ERVE+** = gut
- ERVE-** = schlecht

Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:

- Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich
- SU** = sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 - SB** = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 - EU** = entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 - EB** = entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Erläuterungen zu den Zustandsmerkmalen der Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in der Bodenrichtwertkarte (Zeile 1 und Zeile 2 der Bodenrichtwertbeschreibung der jeweiligen Bodenrichtwertzone):

Zeile 1	Bodenrichtwert in Euro/m ²	Nummer der Bodenrichtwertzone
Beispiel	3,00 €/m ²	(8010)

Zeile 2	Entwicklungszustand	Nutzungsart	Grundstücksfläche	Ackerzahl	Aufwuchs	Wegeerschließung	Güteklasse	Hängigkeit
Beispiel	LF	WG	1000		mA	oWEER	d	HL

- Entwicklungszustand:**
- LF** = Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - BFLF** = Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (sonstige Flächen)
- Nutzungsart:**
- A** = Acker
 - GR** = Grünland
 - H** = Holzung
 - WG** = Weingärten
 - SK** = Sonderkulturen
 - OG** = Obstgärten
 - SPA** = Spargelanbauflächen
 - KLK** = Kleingarten
- Grundstücksfläche:** **5000** = 5000 m² Grundstücksfläche
- Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:** **45** = je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45
- Aufwuchs:** **mA** = mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs
- Wegeerschließung:**
- mWEER** = erschlossen
 - oWEER** = nicht erschlossen
- Güteklasse:**
- g** = **gute Güteklasse**
 - d** = **durchschnittliche Güteklasse**
 - m** = **mäßige Güteklasse**
- (nur bei Weingärten)
- Hängigkeit:**
- FL** = Flachlage bis 10 % Steigung
 - HL** = Hanglage bis 30 % Steigung
 - STL** = Steillage über 30 % Steigung
- (nur bei Weingärten)
- Niederwald** **NW** = Forstwirtschaftliche Betriebsart, der Niederwald verjüngt sich durch Stockausschlag und Wurzelbrut.
- Mittelwald** **MW** = Forstwirtschaftliche Betriebsart, zweischichtiger Wald aus Unter- und Oberholz, das Unterholz verjüngt sich wie „Niederwald“, das Oberholz i. d. R. aus Sämlingen.
- Hochwald** **HW** = Forstwirtschaftliche Betriebsart, bei der die Bestände aus Jungpflanzen, nicht aus Stockausschlägen oder Wurzelbrut entstanden sind.
- Aufwuchsanteil = 60%** **AWA (60%)** = Bei Bodenrichtwerten für Wald, die den Aufwuchsanteil (**AWA**) enthalten, beträgt dieser Anteil (z. B.) 60% des Bodenrichtwerts.