

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt der jeweils zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) jährlich zum Stichtag 1. Januar.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Er bezieht sich auf ein unbebautes, fiktives Grundstück mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und wird in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Sie stellen weder Preisempfehlungen dar, noch geben sie Ober- oder Untergrenzen der in einem bestimmten Gebiet angemessenen Grundstückspreise an. Sinn und Zweck der Bodenrichtwerte ist es vielmehr, jedem Interessierten einen Überblick über das Bodenwertniveau zu geben.

Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen und Festlegungen der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks entfalten keine planungsrechtlichen Wirkungen; insbesondere können daraus keine planungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

In den Bodenrichtwertzonen können einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) enthalten sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

Informationen zu Bodenpreisen für besondere Nutzungen oder Lagen (z. B. Gartenland, Obstanbau, Gemeinbedarfsflächen, Wassergrundstücke, Außenbereich) stehen in Abhängigkeit von den örtlichen Marktverhältnissen in den Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse zur Verfügung.

Die Bodenrichtwerte für **Bauflächen** werden mit einer Begleitlinie — begrenzt und wie folgt dargestellt:

50 B ebf					Angaben Bodenrichtwert						
WA EFH o (I-II) t40 f800					Wertbeeinflussende Merkmale						
Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs-/Entwicklungszusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer			
50		B		ebf							
WA		EFH		o		(I-II)		t40		f800	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Bau-massenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale	
Maß der baulichen Nutzung											

## Angaben Bodenrichtwert

**50** Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

### Entwicklungszustand

**B** baureifes Land

**R** Rohbauland

**E** Bauerwartungsland

### Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

**frei** beitragsfrei

**ebf** erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

**ebp** erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

### Sanierungs- und Entwicklungszusatz

**SU** sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**SB** sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**EU** entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

**EB** entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebiet auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG). Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschließerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser wird hingewiesen.

## Wertbeeinflussende Merkmale

### Art der baulichen Nutzung

**W** Wohnbaufläche

**WS** Kleinsiedlungsgebiet

**WR** reines Wohngebiet

**WA** allgemeines Wohngebiet

**WB** besonderes Wohngebiet

**G** gewerbliche Baufläche

**GE** Gewerbegebiet

**GI** Industriegebiet

**M** gemischte Baufläche  
(auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)

**MD** Dorfgebiet

**MDW** Dörfliches Wohngebiet

**MI** Mischgebiet

**MK** Kerngebiet

**MU** Urbanes Gebiet

**S** Sonderbaufläche

**SE** Sondergebiet für Erholung

**SO** sonstige Sondergebiete

**GB** Baufläche für Gemeinbedarf

### Ergänzungen zur Art der Nutzung

**ASB** Bebaute Flächen im Außenbereich

**BGH** Büro- und Geschäftshäuser

**BH** Bürohäuser

**BI** Bildungseinrichtungen

**HAF** Hafen

**LAD** Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel

**LP** landwirtschaftliche Produktion

**MED** Gesundheitseinrichtungen

<b>EE</b>	Bauflächen für Energieerzeugung	<b>MES</b>	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
<b>EFH</b>	Ein- und Zweifamilienhäuser	<b>MFH</b>	Mehrfamilienhäuser
<b>EKZ</b>	Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel	<b>MIL</b>	Militär
<b>FEH</b>	Ferienhäuser	<b>PL</b>	Produktion und Logistik
<b>FZT</b>	Freizeit und Touristik	<b>SOW</b>	Sozialer Mietwohnungsbau
<b>GAR</b>	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	<b>UG</b>	Ufergrundstücke
<b>GD</b>	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe	<b>WGH</b>	Wohn- und Geschäftshäuser
<b>GH</b>	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	<b>WO</b>	Wochenendhäuser

Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. Nr. 9.2.1 VW-RL). Es handelt sich hierbei um sog. faktisches Bauland, so dass eine Zuordnung zur Kategorie „baureifes Land“ erfolgt. Bodenrichtwertzonen mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung ASB beziehen sich auf bebaute Grundstücke in Einzellagen oder Bebauungszusammenhängen im Außenbereich und Gebiete mit Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung). Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtliche Wirkung zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.

Bodenrichtwerte mit der Angabe der ergänzenden Art der Nutzung UG beziehen sich auf Ufergrundstücke. Hierunter sind unbebaute und bebaute Grundstücke einzuordnen, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist.

### Maß der baulichen Nutzung

**II** Zahl der Vollgeschosse • römische Ziffer  
 z. B. **II** = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)  
**(I-II)** = Spannenangabe

Vollgeschosse werden entsprechend § 20 Abs. 1 BauNVO nach dem Landesrecht bestimmt. Entsprechend § 88 Abs. 2 BbgBO sind dies „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen, sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

**ZOG...** Zahl der oberirdischen Geschosse • arabische Ganzzahl  
 z. B. **ZOG2** = 2 oberirdische Geschosse

**GFZ...** Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) • arabische Dezimalzahl  
 z. B. **GFZ0,4** = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche

**WGFZ...** wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV) • arabische Dezimalzahl  
 z. B. **WGFZ0,4** = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche  
**WGFZ(0,2-0,6)** = Spannenangabe

**GRZ...** Grundflächenzahl • arabische Dezimalzahl  
 z. B. **GRZ0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60 %  
**GRZ(0,2-0,6)** = Spannenangabe

**BMZ...** Baumassenzahl • arabische Dezimalzahl  
 z. B. **BMZ3,4** = 3,4 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
**BMZ(2,0-4,0)** = Spannenangabe

### Bauweise

<b>o</b> offene Bauweise	<b>eh</b> Einzelhäuser	<b>rh</b> Reihenhäuser
<b>g</b> geschlossene Bauweise	<b>ed</b> Einzel- und Doppelhäuser	<b>rm</b> Reihemittelhäuser
<b>a</b> abweichende Bauweise	<b>dh</b> Doppelhaushälften	<b>re</b> Reihenendhäuser

### Angaben zum Grundstück

<b>t...</b> Grundstückstiefe	• in Metern z. B. <b>t40</b> = 40 m Grundstückstiefe <b>t(40-60)</b> = Spannenangabe
<b>b...</b> Grundstücksbreite	• in Metern z. B. <b>b30</b> = 30 m Grundstücksbreite <b>b(15-25)</b> = Spannenangabe
<b>f...</b> Grundstücksfläche	• in Quadratmetern z. B. <b>f800</b> = 800 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche <b>f(400-1.200)</b> = Spannenangabe

### Darstellungen von Gebieten

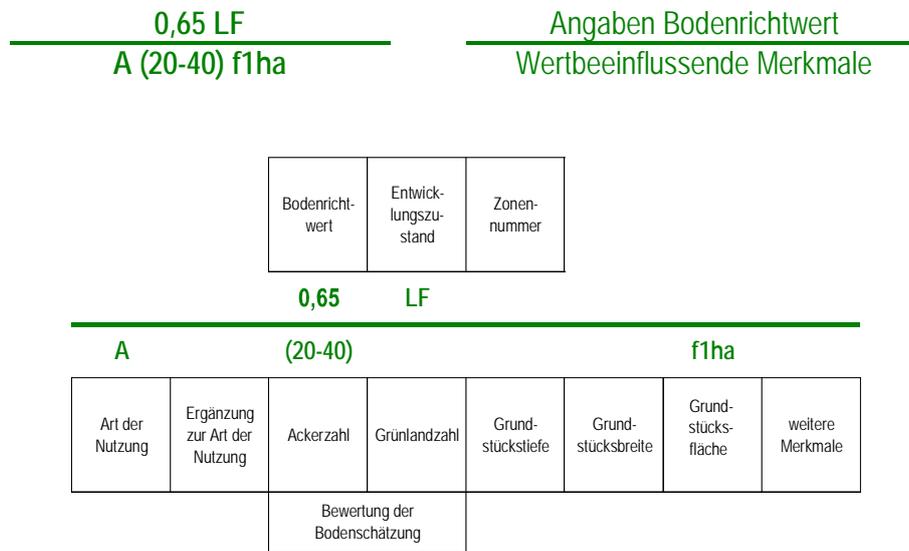
In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach dem BauGB bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor dem Beginn der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand). Diese Gebiete sind als Gebietskulisse farbig hinterlegt dargestellt.

 farbig hinterlegt: **San** Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

### Beispiele:

<u>50 E</u> W	<u>Bodenrichtwert Bauerwartungsland</u> Wohnbaufläche
<u>75 B frei</u> WA dh II WGFZ0,5 b12 f500	<u>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei</u> allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälften, zwei Vollgeschosse, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m <sup>2</sup>
<u>75 B ebf</u> WA o (I-II) f(400-1.200)	<u>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht</u> allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zwei Vollgeschosse), (Grundstücksfläche 400-1.200 m <sup>2</sup> )
<u>250 B SB frei</u> W III	<u>Bodenrichtwert baureifes Land, beitragsfrei, sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung</u> Wohnbaufläche, drei Vollgeschosse

Die Bodenrichtwerte für **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** werden mit einer Begleitlinie  begrenzt und wie folgt dargestellt:



## Angaben Bodenrichtwert

**0,65** Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

In den Bodenrichtwertzonen können Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringwertige Nutzung aufweisen (z. B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeitnutzungen, Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft). Der Bodenrichtwert gilt i. d. R. für diese Flächen nicht.

## Entwicklungszustand

**LF** Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

## Wertbeeinflussende Merkmale

### Art der Nutzung

**L** landwirtschaftliche Fläche

**A** Acker

**GR** Grünland

**EGA** Erwerbsgartenanbaufläche

**SK** Anbaufläche für Sonderkulturen

**WG** Weingarten

**KUP** Kurzumtriebsplantagen, Agroforst

**UN** Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

**F** forstwirtschaftliche Fläche

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen können mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichnet sein. Diese Bodenrichtwerte enthalten den Wertanteil des Baumbestands.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

**SK** Anbaufläche für Sonderkulturen  
**SPA** Spargelanbaufläche  
**HPF** Hopfenanbaufläche  
**TAB** Tabakanbaufläche

**WG** Weingarten  
**FL** Weingarten in Flachlage  
**HL** Weingarten in Hanglage  
**STL** Weingarten in Steillage

**EGA** Erwerbsgartenanbaufläche  
**OG** Obstanbaufläche  
**GEM** Gemüseanbaufläche

**BLU** Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche  
**BMS** Baumschulfläche

Bewertung der Bodenschätzung

**30** Ackerzahl • arabische Dezimalzahl  
 z. B. **30** = Ackerzahl 30  
**(20-40)** = Spannenangabe

**45** Grünlandzahl • arabische Dezimalzahl  
 z. B. **45** = Grünlandzahl 45  
**(35-50)** = Spannenangabe

Angaben zum Grundstück

**t...** Grundstückstiefe • in Metern  
 z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe  
**t(40-60)** = Spannenangabe

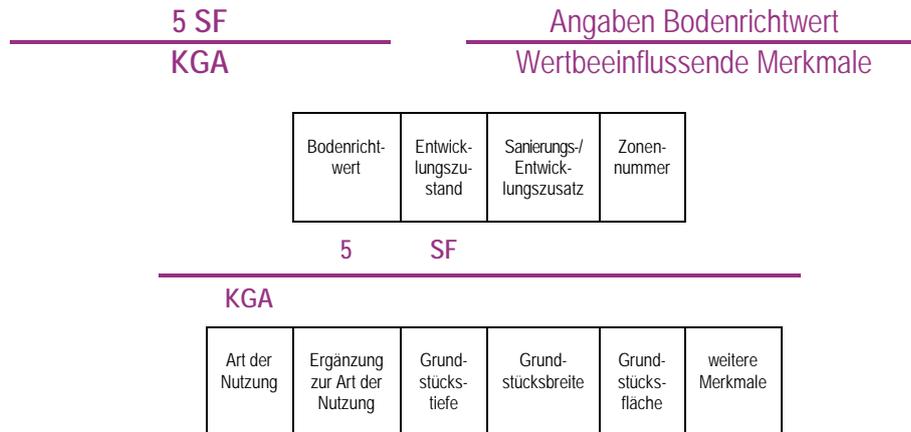
**b...** Grundstücksbreite • in Metern  
 z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite  
**b(15-25)** = Spannenangabe

**f...** Grundstücksfläche • in Hektar  
 z. B. **f1ha** = 1 Hektar Grundstücksfläche  
**f(1,0-4,0ha)** = Spannenangabe

**Beispiele:**

<u>1,80 LF</u> A 50	Bodenrichtwert Acker, Ackerzahl 50	<u>0,52 LF</u> A (20-35) f(0,2-4,0ha)	Bodenrichtwert Acker, (Ackerzahl 20 bis 35), (Grundstücksfläche 0,2 bis 4,0 Hektar)
<u>0,80 LF</u> GR 40	Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 40	<u>0,35 LF</u> GR (30-40)	Bodenrichtwert Grünland, (Grünlandzahl 30 bis 40)
<u>0,50 LF</u> F	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	<u>0,65 LF</u> F mA	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für **sonstige Flächen** werden mit einer Begleitlinie — begrenzt und wie folgt dargestellt:



## Angaben Bodenrichtwert

**5** Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

**SF** Sonstige Flächen

## Wertbeeinflussende Merkmale

### Art der Nutzung

<p><b>PG</b> private Grünfläche</p> <p><b>KGA</b> Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)</p> <p><b>FGA</b> Freizeitgartenfläche</p> <p><b>CA</b> Campingplatz</p> <p><b>SPO</b> Sportfläche (u. a. Golfplatz)</p> <p><b>SG</b> sonstige private Fläche</p> <p><b>FH</b> Friedhof</p>	<p><b>WF</b> Wasserfläche</p> <p><b>FP</b> Flughäfen, Flugplätze usw.</p> <p><b>PP</b> private Parkplätze, Stellplatzflächen</p> <p><b>LG</b> Lagerfläche</p> <p><b>AB</b> Abbauland</p> <p><b>GF</b> Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)</p> <p><b>SN</b> Sondernutzungsfläche</p>
---	---

### Ergänzungen zur Art der Nutzung

<p><b>AB</b> Abbauland</p> <p><b>SND</b> Abbauland von Sand und Kies</p> <p><b>TON</b> Abbauland von Ton und Mergel</p> <p><b>TOF</b> Abbauland von Torf</p>	<p><b>STN</b> Steinbruch</p> <p><b>KOH</b> Braunkohletagebau</p>
--	--

### Angaben zum Grundstück

<p><b>t...</b> Grundstückstiefe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Metern</li> <li>z. B. <b>t40</b> = 40 m Grundstückstiefe</li> <li style="padding-left: 20px;"><b>t(40-60)</b> = Spannenangabe</li> </ul>	
<p><b>b...</b> Grundstücksbreite</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Metern</li> <li>z. B. <b>b30</b> = 30 m Grundstücksbreite</li> <li style="padding-left: 20px;"><b>b(15-25)</b> = Spannenangabe</li> </ul>	
<p><b>f...</b> Grundstücksfläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in Quadratmetern</li> <li>z. B. <b>f800</b> = 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche</li> <li style="padding-left: 20px;"><b>f(1.000-2.000)</b> = Spannenangabe</li> </ul>	

## Beispiele:

<b>0,50 SF</b> <b>AB SND</b>	<b>Bodenrichtwert sonstige Flächen</b> Abbauland von Sand und Kies	<b>10 SF</b> <b>PP</b>	<b>Bodenrichtwert sonstige Flächen</b> private Parkplätze, Stellplatzfläche
---------------------------------	---	---------------------------	---

### Herausgeber:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte  
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

### Kartengrundlage:

Basiskarten DNM / WebAtlasDE BE/BB

### Urheberrecht:

Für die Nutzung der Bodenrichtwerte aus BORIS Land Brandenburg einschließlich der Kartengrundlagen gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen. Die Ansichten und Auszüge können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung–Version 2.0 unter Angabe der Quelle © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris-brandenburg.de> mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk: © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de)

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.