

Karten-Online / Bodenrichtwerte



Starten des Kartendienstes

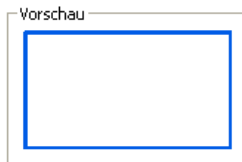
Sie starten den Kartendienst Karten-Online / Bodenrichtwerte durch einen Mausklick auf das Bild.



Darstellung der Bodenrichtwerte:

1. Bauland:

Richtwertzone:



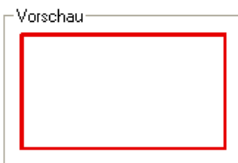
Richtwert (€/m²):

190
WA-II-650

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

2. Landwirtschaft

Richtwertzone:



Richtwert (€/m²):

2,60
LW A-30-1,5 ha

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte der Anlage:
Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Adresssuche:



Über dieses Icon der Funktionsleiste starten Sie die Adresssuche.

Eine Kurzbeschreibung der [Funktionsleiste](#) finden Sie hier:



Anlage:

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 135 a 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:

<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>	<u>200</u>
Wertbeeinflussende Merkmale	WA - I - 650

Wertbeeinflussende Merkmale / Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	WA= Allgemeines Wohngebiet – ASB (Außensiedlungsbereich) GE = Gewerbegebiet GI = Industriegebiet SE = Sondergebiete nach § 10 BauNVO SO = Sondergebiete nach § 11 BauNVO
Maß der Baulichen Nutzung	I / II / III = Anzahl der Vollgeschosse GFZ = Geschossflächenzahl BMZ = Baumassenzahl
Größe des Richtwertgrundstücks	650 m ²

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 2010 veröffentlicht.

Ergänzende Hinweise zu den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten:

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf **landwirtschaftliche Nutzflächen** mit folgenden Eigenschaften:

- Ackerland
- regelmäßige Grundstücksform
- normaler Kulturzustand
- für die jeweilige Zone typische wertbestimmende Merkmale

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den Wert bestimmenden 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 (**LW** = Landwirtschaftliche Fläche):

<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>	<u>1,90</u>
Ackerland – Ø Ackerzahl der Zone – Größe des Richtwertgrundstücks	LW A – 40 – 1,5 ha

Die Preise für Grünland (Dauergrünland) liegen i.d.R. im Durchschnitt 25 – 30 % unter den vergleichbaren Bodenrichtwerten für Ackerland.

Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgröße und unterschiedliche Ackerzahlen werden unter Ziffer 9.2.2 des Grundstücksmarktberichtes 2011 veröffentlicht.