

Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie – RL BRW-BB)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern vom 20. September 2011,
zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13 – 584-81

- Anlage 1: Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks
Anlage 2: Katalog zu den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Ermittlung und Bereitstellung von Bodenrichtwerten nach § 10 der ImmoWertV im Land Brandenburg. Sie basiert auf der Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes, die von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, des Bundesministeriums der Finanzen, der für das Gutachterausschusswesen zuständigen Ministerien der Länder sowie der Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände erarbeitet und den Gutachterausschüssen zur Anwendung empfohlen wurde. Ihre Anwendung soll die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

(2) Bodenrichtwerte tragen zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt bei. Sie dienen in besonderem Maße der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Situation am Immobilienmarkt. Darüber hinaus sind sie eine Grundlage zur Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

2 Definition

(1) Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) 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 Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

(2) Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

3 Ermittlungspflicht

Der Gutachterausschuss hat bis zum 15. Februar jedes Kalenderjahres Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember des vorangegangenen Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln und zu beschließen (§ 196 Abs. 1 BauGB).

4 Grundlagen

(1) Für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten, vor allem Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten, zu Grunde zu legen.

(2) Zweckdienliche sonstige Daten und Informationen sind unterstützend heranzuziehen. Dazu können zum Beispiel gehören:

- Geobasisdaten, z. B. Liegenschaftskarte und topographische Informationen,
- Bauleitpläne, Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
- Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Abs. 2 BauGB,
- Daten über Bodenordnungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Planfeststellungen,
- Daten über Art und Umfang der Erschließung,
- Daten über die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen und von anderen in Betracht kommenden Beiträgen und sonstigen Abgaben,
- Informationen über Mieten,
- Informationen über Pachten,
- Informationen zum Wohnungsmarkt (Bestände, Leerstände, Anzahl der Baugenehmigungen),
- Bodengütekarten, Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demographischen Entwicklung.

(3) Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bodenrichtwertzonen am Rande des Zuständigkeitsbereiches des Gutachterausschusses soll eine Abstimmung über das Bodenwertniveau mit den benachbarten Gutachterausschüssen herbeigeführt werden.

5 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Bodenwertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z. B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

(2) Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertzonen können nicht aus räumlich getrennt liegenden Gebieten bestehen.

(3) Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern. In diesen Fällen liegen innerhalb dieser deckungsgleichen Bodenrichtwertzonen Grundstücke mit gleicher Lagequalität, aber unterschiedlichen wertbeeinflussenden Merkmalen und Werten, für die sich auf Grund ihrer ungleichmäßigen Verteilung keine eigenen Bodenrichtwert-

zonen abgrenzen lassen¹. Voraussetzung für die deckungsgleiche Überlagerung ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Es sind maximal drei deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen zulässig. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(4) Einzelne im Umfang untergeordnete Flächen mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Nutzungsart oder Qualität (z. B. Grün-, Wald- oder Wasserflächen, Wassergrundstücke, Gemeinbedarfsflächen) können Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

(5) Bodenrichtwertzonen für Gemeinbedarfsflächen sind nur zu bilden, soweit ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung auf Dauer nicht ausschließt. Örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil von Bodenrichtwertzonen anderer Nutzung sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

(6) Bodenrichtwertzonen für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland sind unter besonderer Berücksichtigung der Bauleitpläne sowie der Entwicklung am Grundstücksmarkt zu bilden. Sie sind so abzugrenzen, dass in der Bodenrichtwertzone ein überwiegend einheitlicher Entwicklungsgrad der Grundstücke gegeben ist.

(7) Im Grenzbereich des Innen- und Außenbereichs sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone soweit vorhanden Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu Grunde zu legen. Im Übrigen sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone die tatsächlichen Grenzen des vorhandenen Bebauungszusammenhangs und ggf. Auskünfte der Planungs- oder der Baugenehmigungsbehörde zu Grunde zu legen. Vom Gutachterausschuss vorgenommene Abgrenzungen des Innen- und Außenbereichs sind unverbindlich.

(8) Bodenrichtwertzonen dürfen nicht über das Gebiet eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt hinausgehen. Bodenrichtwertzonen für Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land dürfen nicht über das Gebiet einer Gemeinde hinausgehen.

6 Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(1) Die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Merkmalen der Mehrheit der Grundstücke in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

(2) Zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks gehören stets der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung, sowie insbesondere

- bei baureifem Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand und soweit wertrelevant vor allem
 - die Bauweise oder Anbauart,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite),

¹ Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist dieses der Regelfall.

- bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen (§ 165 BauGB) der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand)
- bei landwirtschaftlich genutzten Flächen soweit verfügbar die Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl).

(3) Die wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind in Anlage 1 dargestellt und nach Anlage 2 zu spezifizieren. Bei jedem Bodenrichtwert ist ein Entwicklungszustand, eine Art der Nutzung und bei Bedarf eine Ergänzung zur Art der Nutzung anzugeben. Die Zuordnung mehrerer Entwicklungszustände, Arten der Nutzung bzw. Ergänzungen zu einem Bodenrichtwert ist nicht zulässig.

(4) Für das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgröße und die Bodengüte sowie für ggf. in Anlage 1 nicht genannte weitere wertbeeinflussende Merkmale sollen zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von diesen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge angegeben werden. Für die in Satz 1 genannten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks können alternativ Spannen (Untergrenze-Obergrenze) angegeben werden, wenn der Bodenrichtwert nur für bestimmte Bereiche dieser Nutzungsmaße gilt. Außerhalb dieser Spannen kann der Bodenrichtwert für die Bodenwertermittlung nicht unmittelbar herangezogen werden.

(5) Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Grundstücksmerkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z. B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z. B. Altlasten).

(6) Bei der Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung des Bodenrichtwertgrundstücks ist grundsätzlich die zulässige Nutzung zu Grunde zu legen. Diese ergibt sich aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 BauGB und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist das Nutzungsmaß maßgebend, das im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Grunde gelegt wird (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

(7) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind abweichend von Abs. 6 Satz 1 auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,

- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

(8) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Sind konkrete Informationen über durchgeführte, laufende oder anstehende Maßnahmen bekannt, für die zum Stichtag oder nach dem Stichtag eine Beitrags- oder Abgabepflicht besteht, können Bodenrichtwerte mit dem folgenden abweichenden beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand ermittelt werden:

- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz,
- erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Der dargestellte beitrags- und abgabenrechtliche Zustand soll der Mehrheit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone entsprechen. Der Einfluss der Beiträge und Abgaben auf den Bodenrichtwert ist am Marktverhalten zu orientieren.

(9) Die flächenhaften Auswirkungen einer tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaft innerhalb eines Gebiets auf die Bodenrichtwerte (wie z. B. der Ensembleschutz in historischen Altstädten nach dem Denkmalschutzpflegegesetz oder eine mögliche Hochwassergefährdung) sind zu berücksichtigen.

7 Ermittlung der Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die Kaufpreise sind mittels Umrechnungskoeffizienten oder anderer geeigneter Verfahren an die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und mittels Indexreihen an den Stichtag der Bodenrichtwertermittlung anzupassen.

(2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr sind

- Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten,
- Kaufpreise und Bodenrichtwerte vorangegangener Jahre, die mit Indexreihen an die allgemeine Marktentwicklung angepasst werden,

heranzuziehen. Darüber hinaus können andere marktbezogene Verfahren Anwendung finden, z. B. deduktive Verfahren, Zielbaumethode, Wohn-/Geschäftslagenklassifizierung, Miet- und Pachtentwicklung, Verhältnis der Mieten in Geschäftslagen, Mietsäulenverfahren.

(3) Bei bebauten Grundstücken ist der Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.

(4) Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert auch den Wertanteil für den Aufwuchs. Sofern es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, können abweichend hiervon Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Aufwuchs ermittelt werden.

(5) Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche zu

ermitteln. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

(6) Das Verfahren für die Ableitung der Bodenrichtwerte ist zu dokumentieren, um es bei Bedarf² nachvollziehbar darlegen zu können. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

8 Nachkommastellen

Die Bodenrichtwerte sind in Euro pro Quadratmeter zu ermitteln und wie folgt zu beschließen:

- Alle Werte kleiner 1 € sind auf zwei Nachkommastellen anzugeben (land- u. forstwirtschaftliche Flächen).
- Alle Werte gleich oder größer 1 € bis kleiner 10 € sind als ganze Zahl oder mit einer Nachkommastelle anzugeben (land- u. forstwirtschaftliche Flächen, werdendes Bauland, Bauland).
- Alle Werte gleich oder größer 10 € sind als ganze Zahl anzugeben. Bei einem Bodenrichtwertniveau ab 50 € soll auf 5 € bzw. ab 150 € auf 10 € gerundet werden.

9 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen

(1) In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach dem BauGB sind ebenfalls Bodenrichtwerte zu ermitteln. Der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ist anzugeben. Dabei ist entweder der Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusster Zustand) oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusster Zustand) darzustellen.

(2) Bei sanierungsunbeeinflussten Bodenrichtwerten (Bodenrichtwerte im Grundstückszustand der Qualität Anfangswert nach § 154 Abs. 2 BauGB) bleiben Werterhöhungen durch die Aussicht auf Sanierung oder ihre Durchführung unberücksichtigt; die Bodenrichtwerte ändern sich nur in dem Maße, wie sie sich ohne Einleitung einer Sanierung entwickelt hätten. Diese konjunkturelle Preisentwicklung ist möglichst aus vergleichbaren Gebieten ohne förmlich festgesetzte Sanierungsverfahren abzuleiten. Vergleichsfälle dürfen aus dem Sanierungsgebiet selbst nur dann entnommen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann. Sanierungsbeeinflusste Bodenrichtwerte (Bodenrichtwerte mit Grundstückszustand der Qualität Endwert nach § 154 Abs. 2 BauGB) beziehen sich auf den Grundstückszustand, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung nach Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen ergibt.

(3) Auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete für einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Abs. 1 Satz 7 BauGB, so genannte besondere Bodenrichtwerte). Sie kommen insbesondere für Sanierungsgebiete (§§ 136 ff BauGB) in Form von sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerten als Grundlage für die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in Betracht und sind in gesonderten Karten nachzuweisen.

² z.B. bei Nachfragen durch die Finanzverwaltung oder in Entschädigungsfestsetzungsverfahren

(4) Bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten sind die Bodenrichtwertzonen so abzugrenzen, dass die Zonengrenzen in der Regel nicht über das Sanierungsgebiet hinausgehen.

(5) Die Absätze 2 bis 4 gelten für Entwicklungsbereiche entsprechend.

(6) Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche sind mit Ausnahme bei vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB als Gebietskulisse zu erfassen und werden nachrichtlich (farbig hinterlegt) dargestellt.

10 Bodenrichtwerte in Stadtumbaugebieten

Mit Schreiben des MI vom 3.12.2003, Az.: SP/6-84-33 hat der Obere Gutachterausschuss empfohlen, für bestimmte Gebiete befristet keine Bodenrichtwerte zu ermitteln. Betroffen sind Umstrukturierungsgebiete innerhalb von Stadtumbaugebieten, für deren zukünftige Nutzung (noch) keine ausreichend verbindlichen Planungen existieren, aus denen eine lagetypische Nutzung und somit die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks abgeleitet werden können. Diese Umstrukturierungsgebiete werden als Bodenrichtwertzone ohne Bodenrichtwert mit dem Kürzel StUb dargestellt.

11 Bodenrichtwerte in Exklaven

(1) Für Exklaven in anderen Bundesländern sind keine Bodenrichtwerte zu ermitteln. Kauffälle in Exklaven sind dem Gutachterausschuss mitzuteilen, in dessen Zuständigkeitsbereich die Exklave liegt.

(2) Für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind keine Bodenrichtwerte für Exklaven im Zuständigkeitsbereich anderer Gutachterausschüsse im Land Brandenburg zu ermitteln. Kauffälle für land- und forstwirtschaftliche Flächen in Exklaven sind dem Gutachterausschuss mitzuteilen, in dessen Zuständigkeitsbereich die Exklave liegt. Für Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land können Bodenrichtwerte für Exklaven im Zuständigkeitsbereich eines anderen Gutachterausschusses in Abstimmung mit diesem ermittelt werden, wenn die Exklave eine eigenständige Siedlungseinheit umfasst. Ansonsten ist wie bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu verfahren.

(3) Exklaven von Gemeinden innerhalb des Zuständigkeitsbereichs eines Gutachterausschusses bleiben unberücksichtigt.

12 Veröffentlichung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte

(1) Die Bodenrichtwerte sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Einsichtnahme bereit zu halten. Die Art der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der Hinweis auf das Recht, von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen, sind ortsüblich bekannt zu machen.

(2) Die Bodenrichtwerte sind landeseinheitlich automatisiert in einem Informationssystem zu führen und für die Öffentlichkeit bereitzustellen. Für die Beschaffung, Ersatzbeschaffung und

Unterhaltung des Informationssystems ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg zuständig.

13 Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Diese Richtlinie tritt zum 1. Oktober 2011 in Kraft.
- (2) Diese Richtlinie tritt zum 15. März 2021 außer Kraft.

wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks¹

Pflicht: Entwicklungszustand			
Sonstige Flächen ²	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Bauerwartungsland und Rohbauland	baureifes Land
Pflicht: Art der Nutzung	Pflicht: Art der Nutzung	Pflicht: Art der Nutzung	Pflicht: Art der Nutzung
	Pflicht soweit verfügbar: Bodengüte	Pflicht bei förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen: der Zustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht (entweder der sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflusste oder der sanierungs- oder entwicklungsbeeinflusste Zustand)	
			Pflicht: erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand soweit wertrelevant vor allem (Priorität): - die Bauweise oder Anbauart - das Maß der baulichen Nutzung - die Grundstücksgröße (Grundstücksfläche, -tiefe oder -breite)

¹ Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale können zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen hinzukommen.

² Die sonstigen Flächen sind kein Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV. Sie sind jedoch als zusätzliche Gliederungsstufe im Katalog der Anlage 2 enthalten.

Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Für jeden Bodenrichtwert sind die wertbeeinflussenden Merkmale aus dem folgenden abschließenden Katalog anzugeben.

1 Nutzungsartenkatalog für Bodenrichtwerte

Für jeden Bodenrichtwert sind der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung anzugeben.

Zusätzlich kann eine Ergänzung zur Art der Nutzung angegeben werden (z.B. B, WR, EFH).

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Abkürzung für		
		Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergän- zung zur Art der Nutzung
Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland		B, R, E		
1.	Wohnbaufläche		W	
1.1	Kleinsiedlungsgebiet		WS	
1.2	reines Wohngebiet		WR	
1.3	allgemeines Wohngebiet		WA	
1.4	besonderes Wohngebiet		WB	
2.	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)		M	
2.1	Dorfgebiet		MD	
2.2	Mischgebiet		MI	
2.3	Kerngebiet		MK	
3.	gewerbliche Baufläche		G	
3.1	Gewerbegebiet		GE	
3.2	Industriegebiet		GI	
4.	Sonderbaufläche		S	
4.1	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)		SE	
4.2	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)		SO	
4.3	Baufläche für Gemeinbedarf		GB	
Die Bauflächen (1.-4.3) können zusätzlich durch folgende Ergänzungen zur Art der Nutzung weiter spezifiziert werden in:				
	Ein- und Zweifamilienhäuser			EFH
	Mehrfamilienhäuser			MFH
	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)			GH
	Wohn- und Geschäftshäuser			WGH
	Büro- und Geschäftshäuser			BGH
	Bürohäuser			BH
	Produktion und Logistik			PL
	Wochenendhäuser			WO
	Ferienhäuser			FEH

Freizeit und Touristik	FZT
Läden (eingeschossig)	LAD
Einkaufszentren	EKZ
Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art	MES
Bildungseinrichtungen	BI
Gesundheitseinrichtungen	MED
Hafen	HAF
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	GAR
Militär	MIL
landwirtschaftliche Produktion	LP
Außenbereich	ASB

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	LF
---	-----------

5.	landwirtschaftliche Fläche	LW	
5.1	Acker	A	
5.2	Grünland	GR	
5.3	Erwerbsgartenanbaufläche	EGA	
5.3.1	Obstanbaufläche	EGA	OG
5.3.2	Gemüseanbaufläche	EGA	GEM
5.3.3	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche	EGA	BLU
5.3.4	Baumschulfläche	EGA	BMS
5.4	Anbauflächen für Sonderkulturen	SK	
5.4.1	Spargelanbaufläche	SK	SPA
5.4.2	Hopfenanbaufläche	SK	HPF
5.4.3	Tabakanbaufläche	SK	TAB
5.5	Weingarten	WG	
5.5.1	Weingarten in Flachlage	WG	FL
5.5.2	Weingarten in Hanglage	WG	HL
5.5.3	Weingarten in Steillage	WG	STL
5.6	Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst	KUP	
5.7	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor	UN	
6.	forstwirtschaftliche Fläche	F	

Sonstige Flächen	SF
-------------------------	-----------

7.1	Private Grünflächen	PG	
7.2	Kleingartenfläche	KGA	
7.3	Freizeitgartenfläche	FGA	
7.4	Campingplatz	CA	
7.5	Sportfläche (u.a. Golfplatz)	SPO	
7.6	sonstige private Flächen	SG	
7.7	Friedhof	FH	
7.8	Wasserflächen	WF	
7.9.	Flughäfen, Flugplätze usw.	FP	
7.10	private Parkplätze, Stellplatzflächen	PP	
7.11	Lagerflächen	LG	
7.12	Abbauland	AB	
7.13	Abbauland von Sand und Kies	AB	SND

7.14	Abbauland von Ton und Mergel	AB	TON
7.15	Abbauland von Torf	AB	TOF
7.16	Steinbruch	AB	STN
7.17	Braunkohletagebau	AB	KOH
7.18	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)	GF	
7.19	Sondernutzungsflächen	SN	

2 Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Bei baureifem Land ist die Beitragssituation anzugeben.

Die weiteren Grundstücksmerkmale sind anzugeben, soweit sie wertbeeinflussend sind.

2.1 Beitragssituation

keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz,
ebpf	erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

2.2 Bauweise oder Anbauart

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise
eh	Einzelhäuser
ed	Einzel- und Doppelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser
rm	Reihenmittelhäuser
re	Reihenendhäuser

2.3 Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl (römische Ziffer)
WGFZ 0,5	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 7,0	Baumassenzahl

2.4 Angaben zum Grundstück

Grundstückstiefe	in Metern (t60 m)
------------------	-------------------

Grundstücksbreite	in Metern (b30 m)
Grundstücksfläche	in Quadratmetern (750m ²)

2.5 Entwicklungs-/Sanierungszusatz

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

2.6 Ackerzahl und Grünlandzahl

Angabe entsprechend dem Bodenschätzungsgesetz