

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (BRW) 2023

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauBG und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **01.01.2023** vom Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt ermittelt.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

(1) Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind dargestellt.

(2) Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen, sowie baulich nicht nutzbare Grundstücke (z.B. Grünflächen), auf die der Bodenrichtwert für Bauflächen nicht angewendet werden darf. Zum Teil wurde ein separater Bodenrichtwert für solche Flächen eingeführt, s. unten Ziff. 9. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.

(4) Für einzelne Flurstücke (erheblich von der Mehrheit der Flst. abweichende Sonderfälle) kann keine separate Zonenabgrenzung gebildet werden, auch wenn deren Bodenwert augenscheinlich ganz erheblich abweicht.

(5) Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (mit Ausnahme Wald), Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.

(6) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z.B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können die nach § 193 BauGB Antragsberechtigten ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss beantragen.

(7) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.

(8) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

(9) Einige Bodenrichtwertzonen sind **mehrfach belegt**: z.B. mit einem Wert für Flurstücke mit Baurecht (Wohnbauflächen) und einem Wert für Flurstücke ohne Baurecht (nicht überbaubare Grünflächen).

Außenbereich

Im Außenbereich sind häufig Mehrfachbelegungen für Acker, Grünland und Wohnflächen anzutreffen. Dabei gilt der BRW Wohnen im Außenbereich für die fünffache Fläche des Wohngebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilfläche, die zum Wohnen gehört, nicht möglich ist.

Wald

Im Wald wurden ebenfalls Mehrfachbelegungen für Wald, Gewerbeflächen und Wohnen eingeführt. Dabei gilt der BRW Wohnen im Wald für die fünffache Fläche des Wohngebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilflächen, die zum Wohnen gehören, nicht möglich ist. Sind die Gewerbeflächen im Wald nicht auf separaten Flurstücken, so sind die Pachtflächen maßgebend.

Der BRW für Wald (1,5 €/m²) gilt für Grund und Boden einschließlich Bestockung.

Hochspannungs-Freileitungen:

Dem wertmindernden Einfluss von Hochspannungs-Freileitungen auf Wohnimmobilien wird Rechnung getragen, indem in den betroffenen Richtwertzonen separate BRW für Flurstücke bzw. für Flurstücksteile ausgewiesen werden, deren Wohngebäude in 0 – 30 m Abstand von den spannungsführenden Seilen liegen. Diese separaten BRW gelten ausdrücklich nur für Freileitungen ab 100 kV aufwärts und nicht für Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Erläuterungen zur Grundstücksfläche des Richtwertgrundstückes

Umrechnungsfaktoren bei abweichender Grundstücksgröße

Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs ist zu beobachten, dass eigentlich zur Wertbildung relevante Daten wie Lage, bauliche Nutzbarkeit oder Grundstücksgröße nur noch untergeordnete Rollen spielen. Der schlüssige Nachweis einer Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße kann aus den Verkäufen der letzten Jahre nicht erbracht werden. Dennoch kann im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die gegenüber der Fläche des Richtwertgrundstücks wesentlich abweichende Fläche des Bewertungsgrundstücks sinnvoll sein.

Fläche	Faktor
200	1,13
250	1,11
300	1,10
350	1,08
400	1,07
450	1,05
500	1,03
550	1,01
600	1,00
650	0,98
700	0,97
750	0,95
800	0,93
850	0,92
900	0,90
950	0,88
1000	0,87
1050	0,85
1100	0,84
1150	0,82
1200	0,80
1250	0,78
1300	0,77
1350	0,75
1400	0,74
1450	0,72
1500	0,69

Bodenrichtwert x Faktor Bewertungsgrundstück / Faktor Richtwertgrundstück

Beispiel:

Bodenrichtwert:	900 €/m ² Fläche 1000 m ² (fiktives Richtwertgrundstück)
Bewertungsgrundstück:	Fläche 400 m ²
Umrechnungsfaktoren:	1,07 bei 400 m ² 0,87 bei 1000 m ²
umgerechneter Bodenrichtwert:	$900 \text{ €/m}^2 \times 1,07 / 0,87 = \text{rd. } 1110 \text{ €/m}^2$

Hiervon unabhängig bleibt es unbenommen, bei ungewöhnlichen Verhältnissen bezüglich Grundstücksgröße und baurechtlichen Festsetzungen eine Aufteilung in qualitative Wertzonen (Vorder-/Hinterland, Baulandmehrfläche, Gartenland, Unland etc.) vorzunehmen, sofern dies marktgerecht ist.

Sogenannte Baulandmehrflächen / Hinterland werden vom Gutachterausschuss i.d.R. mit 25 – 50 % des BRW berechnet.

Anmerkungen zum wertrelevanten Geschossflächen-Bezug (WGFZ) der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind auf eine gebietstypische wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezogen. Weicht das Bewertungsgrundstück bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern vom Definitionsbereich des Richtwertes ab, ist i.d.R. eine Anpassung vorzunehmen.

Bei der Umrechnung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl bleiben Abweichungen von $\pm 0,1$ grundsätzlich unberücksichtigt.

GFZ	Koeffizient ab 01.01.2011
0,2	0,75
0,3	0,79
0,4	0,83
0,5	0,86
0,6	0,89
0,7	0,92
0,8	0,95
0,9	0,98
1,0	1,00
1,1	1,03
1,2	1,05
1,3	1,07
1,4	1,10
1,5	1,12
1,6	1,14
1,7	1,16
1,8	1,18
1,9	1,20
2,0	1,22
2,1	1,25
2,2	1,27
2,3	1,29
2,4	1,31

➔ Im Individuellen Wohnungsbau (Ein – Zweifamilienhaus) ist die WGFZ in der Bodenrichtwertkarte lediglich nachrichtlich zur Gebietscharakterisierung eingetragen. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baul. Nutzung kann hier nicht nachgewiesen werden.

Die Entwicklung der Tabelle erfolgte bereits vor längerer Zeit durch die Gutachterausschüsse Esslingen, Heilbronn und Böblingen.

Beispiel:

BRW:	900 €/m ²
	WGFZ 0,9
	Fläche 400 m ²
Bewertungsgrundstück:	WGFZ 0,5; Fläche 400 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,86 bei WGFZ 0,5 0,98 bei WGFZ 0,9
umgerechneter BRW:	$900 \times 0,86 / 0,98 = \text{rd. } 790 \text{ €/m}^2$

Tabelle: Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)

Alle Umrechnungskoeffizienten sind sachverständig anzuwenden. Vermieden werden sollte, dass Grundstücksmerkmale „doppelt“ berücksichtigt werden.

Zeichenerklärung zur Bodenrichtwertkarte

Beispiel Bodenrichtwerte für Bauflächen

Bodenrichtwert	Entwicklungs-zustand	Sanierungs- oder Entwicklungs-zusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer
900	B			(0800)
WA	EFH	III	WGFZ 0,8	f500
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Geschoss-zahl	wertrelevante Geschöß-flächenzahl	Typische Grund-stücksfläche

Bodenrichtwert	€ pro Quadratmeter (€/m ²)
Entwicklungszustand	B baureifes Land R Rohbauland E Bauerwartungsland LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft SF Sonstige Flächen
Beitragssituation	Keine Angabe: beitragsfrei ebp (bisher ebpf): erschließungsbeitrags- /kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
Zonennummer	0800, s. auch Auflistung im Jahresbericht 2022
Art der Nutzung	W Wohnbaufläche WR reines Wohngebiet WB besonderes Wohngebiet M gemischte Fläche MI Mischgebiet MD Dorfgebiet MK Kerngebiet G Gewerbliche Baufläche GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet LG Lagerfläche AB Abbauland (z.B. Steinbruch) GB Fläche für Gemeinbedarf ASB bebaute Fläche im Außenbereich SE Sondergebiet für Erholung SO sonstige Sondergebiete SN Sondernutzungsfläche
Ergänzung zur Nutzung	EFH überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser MFH überwiegend Mehrfamilienhäuser WGH Wohn- und Geschäftshäuser GH Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser EKZ Einkaufszentren
Geschosszahl	Gebietstypische Zahl der Vollgeschosse

Wertrelevante Geschossflächenzahl	WGFZ Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche. Dabei gelten die Außenmaße der Geschosse, ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75 % ihrer Fläche berücksichtigt, unabhängig von den Regelungen der BauNVO
Typische Grundstücksfläche	Typische, durchschnittliche Grundstücksfläche der Mehrheit der Grundstücke in der Richtwertzone

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Boden- richt- wert	Zonen- nummer
7	(9040)
GR	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung

Art der Nutzung

L	Landwirtschaftliche Fläche
SN	Sondernutzungsfläche
A	Acker
GR	Grünland
W	Wohnen im Außenbereich
G	Gewerbe im Außenbereich
F	Forstwirtschaftliche Fläche
PG	Private Grünfläche
KGA	Kleingartenfläche
AB	Abbauland (z.B. Steinbruch)

Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
-----	---------------------------------

Die BRW für bebaute Flächen im Außenbereich (insbesondere Wohnen – W ASB) gelten jeweils für eine Fläche, die der fünffachen Fläche des Wohngebäudes entspricht, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilflächen, die zum Wohnen gehören, nicht möglich ist.

Bsp: Grundfläche Wohnhaus 130 m²

Fläche BRW Wohnen: 130 x 5 = 650 m²