



### 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, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV), weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist in Euro bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks mit den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertbeschreibung) anzugeben 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 Bodenwerts 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 Grundstücks 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 Bodenrichtwertdefinition 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):

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

<b>Zeile 2</b>	Entwicklungs-zustand	Beitrags-rechtlicher Zustand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Geschossig-keit	Maß der baulichen Nutzung	Grund-stücks-maße	Erschließungs-verhältnisse	Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungs-maßnahme
<b>Beispiel</b>	B	bf	MI	g	II	WGfZ 2,00	600	ERVE+	SU

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

**Beitragsrechtlicher Zustand:**  
**bf** = beitragsfrei  
**ebf** = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht  
**ebp** = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

**Art der baulichen Nutzung nach ImmoWertV:**

<b>W</b> = Wohnbaufläche	<b>G</b> = Gewerbliche Baufläche
<b>WA</b> = Allgemeines Wohngebiet	<b>GE</b> = Gewerbegebiet
<b>WB</b> = Besonderes Wohngebiet	<b>GI</b> = Industriegebiet
<b>WR</b> = Reines Wohngebiet	
<b>WS</b> = Kleinsiedlungsgebiet	
<b>M</b> = Gemischte Baufläche	<b>S</b> = Sonderbaufläche
<b>MD</b> = Dorfgebiet	<b>SO</b> = Sonstiges Sondergebiet
<b>MDW</b> = Dörfliches Wohngebiet	<b>SE</b> = Sondergebiet Erholung
<b>MI</b> = Mischgebiet	
<b>MK</b> = Kerngebiet	<b>GB</b> = Baufläche für Gemeinbedarf
<b>MU</b> = Urbanes Gebiet	

# Auszug aus den Bodenrichtwerten



## Anlage „Erläuterungen“

<b>Bauweise:</b>	<b>o</b>	= offene Bauweise
	<b>g</b>	= geschlossene Bauweise
	<b>a</b>	= abweichende Bauweise
<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>		
Geschosszahl (GEZ):	<b>II</b>	= (römische Ziffern), z. B. für zweigeschossige Bebauung
Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ):	<b>WGFZ 0,40</b>	= die wertrelevante Geschossfläche beträgt z. B. 40 % (Dezimalzahl 0,40) der Grundstücksfläche
Wertrelevante Grundflächenzahl (GRZ):	<b>WGRZ 0,40</b>	= die wertrelevante Grundfläche beträgt z. B. 40 % der Grundstücksfläche
Wertrelevante Baumassenzahl (BMZ):	<b>WBMZ 4,0</b>	= z.B. 4 Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche
<b>Grundstücksmaße:</b>		
Grundstücksfläche:	<b>600</b>	= 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Grundstückstiefe:	<b>T 30</b>	= 30 m Grundstückstiefe
Grundstücksbreite:	<b>B 20</b>	= 20 m Grundstücksbreite
<b>Erschließungsverhältnisse:</b>		
	<b>ERVE+</b>	= gut
	<b>ERVE-</b>	= schlecht
<b>Verfahrenszustand der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme:</b>		
Die Wertzone liegt in einem förmlichen festgelegten Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich	<b>SU</b>	= sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	<b>SB</b>	= sanierungs <u>bee</u> influsster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	<b>EU</b>	= entwicklungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung
	<b>EB</b>	= entwicklungs <u>bee</u> influsster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung

## Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich genutzte sowie sonstige Flächen

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

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

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

<b>Entwicklungszustand:</b>	<b>LF</b>	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
<b>Nutzungsart:</b>	<b>A</b>	= Acker
	<b>GR</b>	= Grünland
	<b>F</b>	= forstwirtschaftliche Fläche
	<b>KUP*</b>	= Kurzumtriebsplantagen, Agroforst
<b>Entwicklungszustand:</b>	<b>SF</b>	= Sonstige Flächen
<b>Nutzungsart</b>	<b>PG</b>	= Private Grünfläche
	<b>FGA</b>	= Freizeitgartenfläche
	<b>SPO</b>	= Sportfläche
	<b>FH</b>	= Friedhof
	<b>FP</b>	= Flughäfen, Flugplätze
	<b>LG</b>	= Lagerfläche
	<b>GF</b>	= Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
<b>Grundstücksfläche:</b>	<b>5000 m<sup>2</sup></b>	= 5000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Ackerzahl bzw. Grünlandzahl:</b>	<b>ACZA 45 bzw. GRZA 45</b>	= je nach Nutzung, Acker- oder Grünlandzahl, die der Mehrzahl der Grundstücke entspricht, z. B. Ackerzahl von 45
<b>Aufwuchs:</b>	<b>mA</b>	= mit Aufwuchs; kein Eintrag, wenn ohne Aufwuchs
<b>Wegeerschließung:</b>	<b>mWEER</b>	= erschlossen
<b>Güteklasse:</b>	<b>g</b>	= gute Güteklasse
	<b>d</b>	= durchschnittliche Güteklasse
	<b>m</b>	= mäßige Güteklasse
<b>Hängigkeit:</b>	<b>FL</b>	= Flachlage bis 30 % Steigung
(nur bei Weingärten)	<b>STL</b>	= Steillage von 30 % bis 50 % Steigung
	<b>STSL</b>	= Steilstlage über 50 % Steigung
	<b>SK</b>	= Anbaufläche für Sonderkulturen
	<b>EGA</b>	= Erwerbsgartenanbaufläche
	<b>WG</b>	= Weingarten
	<b>UN</b>	= Unland, Geringstland, Bergweide, Moor
	<b>KGA</b>	= Kleingartenfläche
	<b>CA</b>	= Campingplatz
	<b>SG</b>	= Sonstige private Fläche
	<b>WF</b>	= Wasserfläche
	<b>PP</b>	= Private Parkplätze, Stellplatzfläche
	<b>AB</b>	= Abbauland
	<b>SN</b>	= Sondernutzungsfläche
	<b>oWEER</b>	= nicht erschlossen
		in Abhängigkeit objektiver Kriterien (Tallage, klimatische Verhältnisse, Frostgefährdung, Güteklassen u. ä.)