

Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

Inhaltsverzeichnis

1	ZWECK UND ANWENDUNGSBEREICH.....	1
2	DEFINITION.....	2
3	ERMITTLUNGSPFLICHT	2
4	GRUNDLAGEN	2
5	BILDUNG DER BODENRICHTWERTZONEN.....	3
6	GRUNDSTÜCKSMERKMALE DES BODENRICHTWERTGRUNDSTÜCKS.....	3
7	ERMITTLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	5
8	BEREITSTELLUNG DER BODENRICHTWERTE.....	6

Anlagen:

- Anlage 1 Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale
- Anlage 2 Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten
- Anlage 3 Schnittstellenbeschreibung für ein Bodenrichtwertinformationssystem im CSV-Format

1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Richtlinie gibt Hinweise für die Ermittlung der Bodenrichtwerte nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639). Ihre Anwendung soll die Ermittlung und Darstellung der Bodenrichtwerte nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.

(2) Die Richtlinie wurde 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 wird den Gutachterausschüssen zur Anwendung empfohlen.

(3) 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 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

2 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 des Baugesetzbuchs - BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

3 Ermittlungspflicht

Bodenrichtwerte sind, soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben, mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Absatz 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 Absatz 4 BauGB zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich, Landschaftspläne,
- Schutzgebiete, z. B. nach Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht und Wasserrecht,
- Erhaltungssatzungen (§ 172 BauGB),
- städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 171b Absatz 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,

- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demografischen Entwicklung.

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

5 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden 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. Bodenrichtwertzonen können sich in begründeten Fällen deckungsgleich überlagern. Voraussetzung ist, dass eine eindeutige Zuordnung der Mehrzahl der Grundstücke zum jeweiligen Bodenrichtwertgrundstück gewährleistet bleibt. Bei Bodenrichtwerten nach § 196 Absatz 1 Satz 7 BauGB können sich die Bodenrichtwertzonen auch nicht deckungsgleich überlagern.

(3) Soweit Gemeinbedarfsflächen nicht bereits nach Absatz 1 bei der Bildung der Bodenrichtwertzone unberücksichtigt bleiben, sind Gemeinbedarfsflächen auch in den verbleibenden Fällen nur zu berücksichtigen, wenn ihre Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung nicht auf Dauer ausschließt.

(4) Bodenrichtwertzonen für den Entwicklungszustand 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.

(5) Im Grenzbereich des baulichen Innen- und Außenbereichs sind der Abgrenzung der Bodenrichtwertzone soweit vorhanden Satzungen nach § 34 Absatz 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.

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 (§ 10 Absatz 2 ImmoWertV) 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),
- 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 nach Anlage 1 zu spezifizieren.

(4) Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, 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).

(5) 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 Absatz 1 ImmoWertV).

(6) Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind 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.

(7) Bodenrichtwerte für baureifes Land sind in der Regel für erschließungsbeitragsfreie und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln. Aufgrund örtlicher Gegebenheiten 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.

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 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass Zustand und Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung als Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4 ImmoWertV) den Bodenwert beeinflussen können.

(4) Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken enthält der Bodenrichtwert keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

(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 Bedarf nachvollziehbar darlegen zu können. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

8 Bereitstellung der Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte sind mit ihren wertbeeinflussenden Merkmalen nutzergerecht bereitzustellen. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind Umrechnungskoeffizienten oder Zu- bzw. Abschläge anzugeben. Es ist auch anzugeben, wenn der Bodenrichtwert für verschiedene Nutzungsarten oder Nutzungsmaße Geltung hat. Bei einer Darstellung der Bodenrichtwerte in einer analogen Karte ist eine Erläuterung in der in Anlage 2 dargestellten Form beizufügen.

(2) Bodenrichtwerte sind automatisiert in einem Informationssystem zum Immobilienmarkt zu führen und für die Öffentlichkeit bereitzustellen. Dabei kann der in Anlage 3 beschriebene Datenstandard verwendet werden.

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	B		
	Rohbauland	R		
	Bauerwartungsland	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 bis 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

			Abkürzung für		
Nr.		Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergän- zung zur Art der Nutzung
		Läden (eingeschossig) Einkaufszentren Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art Bildungseinrichtungen Gesundheitseinrichtungen Hafen Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser Militär landwirtschaftliche Produktion Außenbereich			LAD EKZ MES BI MED HAF GAR MIL LP ASB
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft			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		Anbaufläche 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 Grünfläche		PG	
7.2		Kleingartenfläche		KGA	
7.3		Freizeitgartenfläche		FGA	
7.4		Campingplatz		CA	
7.5		Sportfläche (u.a. Golfplatz)		SPO	
7.6		sonstige private Fläche		SG	
7.7		Friedhof		FH	
7.8		Wasserfläche		WF	
7.9		Flughäfen, Flugplätze usw.		FP	
7.10		private Parkplätze, Stellplatzfläche		PP	

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Abkürzung für		
		Entwicklungs- zustand	Art der Nutzung	Ergän- zung zur Art der Nutzung
7.11	Lagerfläche		LG	
7.12	Abbauland		AB	
7.12.1	Abbauland von Sand und Kies		AB	SND
7.12.2	Abbauland von Ton und Mergel		AB	TON
7.12.3	Abbauland von Torf		AB	TOF
7.12.4	Steinbruch		AB	STN
7.12.5	Braunkohletagebau		AB	KOH
7.13	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)		GF	
7.14	Sondernutzungsfläche		SN	

2 Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Bei baureifem Land ist die Beitragsituation anzugeben. Die weiteren Grundstücksmerkmale sind anzugeben, soweit sie wertbeeinflussend sind.

2.1 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl

2.4 Angaben zum Grundstück

t	Grundstückstiefe in Metern
b	Grundstücksbreite in Metern
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern

2.5 Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

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 Bewertung der Bodenschätzung

Angabe entsprechend dem Bodenschätzungsgesetz

Ackerzahl
Grünlandzahl

Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag... [einsetzen: Datum des jeweiligen Stichtags] ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Der Bodenrichtwertzone können Zonennummern zugeordnet sein.

Bodenrichtwerte für Bauflächen

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer
----------------	---------------------	-------------------------------------	--------------------	--------------

95 B ebf (1255)

WA		EFH		WGFZ 0,3			b25		f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Maß der baulichen Nutzung										

Bodenrichtwert

... **Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter**

Entwicklungszustand

B	baureifes Land
R	Rohbauland
E	Bauerwartungsland

Art der Nutzung

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
GB	Baufläche für Gemeinbedarf

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

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

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe	erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
PL	Produktion und Logistik
WO	Wochenendhäuser
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
LAD	Läden (eingeschossig)
EKZ	Einkaufszentren
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
BI	Bildungseinrichtungen
MED	Gesundheitseinrichtungen
HAF	Hafen
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
MIL	Militär
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Außenbereich

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

Maß der baulichen Nutzung

II	Geschosszahl (römische Ziffer)
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ...	Grundflächenzahl
BMZ...	Baumassenzahl

Angaben zum Grundstück

t...	Grundstückstiefe in Metern
b...	Grundstücksbreite in Metern
f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

1,50 LF (0023)

A 55 f5000

		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer			
		1,50	LF	(0023)			
A		55		f5000			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
Bewertung der Bodenschätzung							

Bodenrichtwert

... **Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter**

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Art der Nutzung

LW 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

Ergänzung zur Art der Nutzung

OG Obstanbaufläche
GEM Gemüseanbaufläche
BLU Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS Baumschulfläche
SPA Spargelanbaufläche
HPF Hopfenanbaufläche
TAB Tabakanbaufläche
FL Weingarten in Flachlage
HL Weingarten in Hanglage
STL Weingarten in Steillage

Bewertung der Bodenschätzung

... Ackerzahl
... Grünlandzahl

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe in Metern
b... Grundstücksbreite in Metern
f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

0,50 SF (01108)

AB SND

		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer		
		0,50	SF	(01108)		
AB		SND				
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale	

Bodenrichtwert

... **Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter**

Entwicklungszustand

SF sonstige Flächen

Art der Nutzung

PG private Grünfläche
KGA Kleingartenfläche
FGA Freizeitgartenfläche
CA Campingplatz
SPO Sportfläche (u.a. Golfplatz)
SG sonstige private Fläche
FH Friedhof
WF Wasserfläche
FP Flughäfen, Flugplätze usw.
PP private Parkplätze, Stellplatzfläche
LG Lagerfläche
AB Abbauland
GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
SN Sondernutzungsfläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

SND Abbauland von Sand und Kies
TON Abbauland von Ton und Mergel
TOF Abbauland von Torf
STN Steinbruch
KOH Braunkohletagebau

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe in Metern
b... Grundstücksbreite in Metern
f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Schnittstellenbeschreibung für ein Bodenrichtwertinformationssystem im CSV-Format

1 Erläuterung

Die Datenschnittstelle für ein Bodenrichtwertinformationssystem besteht aus der Bodenrichtwertdatei (Name: br*.csv) und der Umrechnungsfaktorendatei (Name: uf*.csv). Optional können Umrechnungsfaktorendokumentationen in Form von Dateien im Format PDF Bestandteil der Schnittstelle sein. Diese Dateien müssen im Dateinamen an der 1.-2. Stelle den Landesschlüssel und danach die Gutachterausschusskennziffer enthalten. Nach einem ‚-‘ kann der weitere Teil des Dateinamens individuell vergeben werden.

1.1 Dateiaufbau

Für die Bodenrichtwertdatei und die Umrechnungsfaktorendatei gelten folgende Grundsätze:

- Datensätze werden durch einen Zeilenumbruch getrennt, der durch die Zeichenkombination ‚CR LF‘ erzeugt wird.
- Der letzte Datensatz wird nicht durch einen Zeilenumbruch abgeschlossen.
- Als Trennzeichen für die Datenfelder wird das Pipezeichen ‚|‘ verwendet.
- Datenfelder, die Sonderzeichen enthalten, werden von Feldbegrenzern eingeschlossen. Als Feldbegrenzerzeichen wird das Doppelhochkomma ‚"‘ verwendet. Ist das Feldbegrenzerzeichen selbst als Sonderzeichen in den Daten enthalten, wird dieses im Datenfeld verdoppelt (Beispiel: 1;45;"Test ""2"" in Zeichenkette").
- Bei Dezimalzahlen wird der Punkt ‚.‘ als Dezimaltrenner verwendet.
- Koordinaten werden durch ein Leerzeichen getrennt.
- Der erste Datensatz einer Datei, der Kopfdatensatz, enthält in den Datenfeldern die Feldkennungen.
- Jeder Datensatz enthält alle Datenfelder. Ein leeres Datenfeld enthält kein Zeichen und wird gleichfalls durch das Trennzeichen abgeschlossen, ausgenommen am Datensatzende.
- Die mit ‚historisch‘ gekennzeichneten Felder betreffen nur Bodenrichtwerte zurückliegender Stichtage.

1.2 Struktur besonderer Datenfelder

Struktur von Listen

Einzelne Werte in einem Datenfeld werden durch ein Semikolon ‚;‘ getrennt. Beim Feld ‚Werteliste‘ besteht der einzelne Wert aus dem Wert für die Einflussgröße und dem jeweiligen Umrechnungswert getrennt durch ein Leerzeichen.

Struktur von Wertspannen

Soll ein Datenfeld Wertspannen enthalten, wird zuerst der minimale Wert und dann der maximale Wert getrennt durch einen ‚-‘ angegeben.

2 Bodenrichtwertdatei (CSV)

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Gemeindekennzeichen	gemeindekennzeichen	GESL	Zeichenkette	12	-	amtlicher Gemeindegemeinschaftsschlüssel des statistischen Bundesamtes im Format LLRKKGGGTTTT LL = Land R = Regierungsbezirk KK = Kreis GGG = Gemeinde TTTT = Gemeindeteil nach landesspezifischem Schlüssel	Pflicht
2	Gemeinde	gemeindenname	GENA	Zeichenkette	30	-	Name der Gemeinde als Text	freiwillig
3	Gutachterausschusskennziffer	gutachterausschusskennziffer	GASL	Integer	5	-	Nummer des zuständigen Gutachterausschusses gemäß Landesschlüssel	Pflicht
4	Bezeichnung des Gutachterausschusses	gutachterausschussbezeichnung	GABE	Zeichenkette	140	-	Name des zuständigen Gutachterausschusses	freiwillig
5	Gemarkungsnummer	gemarkungsnummer	GENU	Integer	4	-	Gemarkungsnummer	freiwillig
6	Gemarkungsname	gemarkungsname	GEMA	Zeichenkette	60	-	Name der Gemarkung als Text	freiwillig
7	Ortsteil	ortsteilName	ORTST	Zeichenkette	60	-	Name des Ortsteils bzw. Stadtteils als Text	freiwillig
8	Bodenrichtwertnummer	bodenrichtwertNummer	WNUM	Integer	7	-	Nummer des Bodenrichtwerts gemäß Landesschlüssel	Pflicht
9	Bodenrichtwert	bodenrichtwert	BRW	Dezimal	5.2	ja	Bodenrichtwertangabe in €/m ² , auch bei Stichtagen vor 2002	Pflicht
10	Stichtag des Bodenrichtwerts	stichtag	STAG	Datum TT.MM.JJJJ	10	ja	Stichtag des Bodenrichtwerts	Pflicht
11	Bodenrichtwertkennung	bodenrichtwertArt	BRKE	Integer	1	-	1 = zonal 2 = lagetypisch (historisch)	Pflicht
12	Bedarfswert	bedarfswert	BEDW	Dezimal	5.2	-	Bedarfswertangabe (zum 1.1.1996) in €/m ² , historisch	freiwillig
13	Postleitzahl	postleitzahl	PLZ	Zeichenkette	5	-	Nummer des Postleitzahlbezirks, in dem die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt	freiwillig

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8	9
14	Basiskarten-Bezeichnung	basiskartenbezeichnung	BASBE	Zeichenkette	20	-	Angabe zur Kartengrundlage, auf welcher der Bodenrichtwert beschlossen wurde (Basiskarte)	freiwillig
15	Basiskarten-Maßstabszahl	basiskartenmassstabszahl	BASMA	Integer	6	-	Maßstabszahl der Basiskarte	Pflicht
16	Rechtswert/Ostwert	ostwertBRW	YWERT	Integer	8	-	Georeferenz der Bodenrichtwertangabe (Präsentationskoordinate)	freiwillig
17	Hochwert/Nordwert	nordwertBRW	XWERT	Integer	7	-	Georeferenz der Bodenrichtwertangabe (Präsentationskoordinate)	freiwillig
18	Bezugssystem	bezugssystemBRW	BEZUG	Zeichenkette	12	-	Bezugssystem der angegebenen Koordinaten gemäß AdV-Schlüssel DE_DHDN_3GK2 DE_DHDN_3GK3 DE_DHDN_3GK4 ETRS89_UTM32 ETRS89_UTM33	Pflicht
19	Entwicklungszustand	entwicklungszustand	ENTW	Zeichenkette	2	ja	Entwicklungszustand nach § 5 ImmoWertV: B = Baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland L = Fläche der Land- oder Forstwirtschaft SF = Sonstige Fläche	Pflicht
20	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitrags_abgabenrechtlZustand	BEIT	Zeichenkette	1	ja	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand 1 = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei 2 = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz 3 = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz	Pflicht falls 19=B
21	Art der Nutzung	ArtNutzung	NUTA	Zeichenkette	8	ja	Art der Nutzung gemäß Anlage 1 zur BRW-RL	Pflicht
22	Ergänzung zur Art der Nutzung	ErgaenzungArtNutzung	ERGNUTA	Zeichenkette	30	ja	Ergänzung zur Art der Nutzung gemäß Anlage 1 zur BRW-RL	Pflicht soweit wertrelevant

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8	9
23	Bauweise	bauweise	BAUW	Zeichenkette	2	ja	Bauweise des Bodenrichtwertgrundstücks: o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise a = abweichende Bauweise eh = Einzelhäuser ed = Einzel- und Doppelhäuser dh = Doppelhaushälften rh = Reihenhäuser rm = Reihemittelhäuser re = Reihendhäuser	Pflicht soweit wertrelevant
24	Geschosszahl	geschosszahl	GEZ	Zeichenkette	9	ja	Geschosszahl des Bodenrichtwertgrundstücks	Pflicht soweit wertrelevant
25	Wertrelevante Geschossflächenzahl	wertrelevantegeschossflaechezahl	WGFZ	Zeichenkette	11	ja	wertrelevante Geschossflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks gemäß Nummer 6 Absatz 6 BRW-RL	Pflicht soweit wertrelevant
26	Grundflächenzahl	grundflaechezahl	GRZ	Zeichenkette	7	ja	Grundflächenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks	Pflicht soweit wertrelevant
27	Baumassenzahl	baumassenzahl	BMZ	Zeichenkette	9	ja	Baumassenzahl des Bodenrichtwertgrundstücks	Pflicht soweit wertrelevant
28	Fläche	flaeche	FLAE	Zeichenkette	12	ja	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in m²	Pflicht soweit wertrelevant
29	Tiefe	tiefe	GTIE	Zeichenkette	8	ja	Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks in m	Pflicht soweit wertrelevant
30	Breite	breite	GBREI	Zeichenkette	8	ja	Breite des Bodenrichtwertgrundstücks in m	Pflicht soweit wertrelevant
31	Erschließungsverhältnisse	erschliessungsverhaeltnisse	ERVE	Integer	1	-	Qualität der Erschließungsanlagen, historisch 1 = sehr gute Erschließungsverhältnisse 2 = schlechte Erschließungsverhältnisse	freiwillig
32	Verfahrensgrund	verfahrensart	VERG	Zeichenkette	4	-	Maßnahmen nach BauGB: Angabe des Verfahrensgrundes, historisch: San = Sanierungsgebiet Entw = Entwicklungsbereich	freiwillig

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8	9
33	Entwicklungs-/Sanierungszusatz	EntwicklungsSanierungszusatz	VERF	Zeichenkette	2	ja	Angabe des verfahrensrechtlichen Zustandes (Maßnahmen nach BauGB): 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	Pflicht falls Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbe- reich
34	Rechtswert/Ostwert der Maßnahme	ostwertVerf	YVERG	Integer	8	-	Georeferenz der Beschriftung zur städtebaulichen Maßnahme (Präsentationskoordinate), historisch	freiwillig
35	Hochwert/Nordwert der Maßnahme	nordwertVerf	XVERG	Integer	7	-	Georeferenz der Beschriftung zur städtebaulichen Maßnahme (Präsentationskoordinate), historisch	freiwillig
36	Bodenart	bodenart	BOD	Zeichenkette	6	-	Bodenart gemäß Bodenschätzungsgesetz	Pflicht soweit wertrelevant
37	Ackerzahl	ackerzahl	ACZA	Zeichenkette	7	ja	Ackerzahl des Bodenrichtwertgrundstücks	Pflicht soweit wertrelevant
38	Grünlandzahl	gruenlandzahl	GRZA	Zeichenkette	7	ja	Grünlandzahl des Bodenrichtwertgrundstücks	Pflicht soweit wertrelevant
39	Aufwuchs	aufwuchs	AUFW	Zeichenkette	2	-	land- und forstwirtschaftliche Richtwerte mit Berücksichtigung des Aufwuchses, historisch: mA = mit Aufwuchs	freiwillig
40	Wegeerschließung	wegeerschliessung	WEER	Zeichenkette	1	-	Wegeerschließung für land-/forstwirtschaftliche Flächen: 1 = erschlossen 0 = nicht erschlossen	freiwillig
41	Koordinatenliste Bodenrichtwertzone	koordlisteBRW	KOORWERT	Zeichenkette	500000	-	Umgrenzung der Bodenrichtwertzone; Angabe im Format WKT; Koordinaten als Rechts- bzw. Ostwert und Hoch- bzw. Nordwert jeweils im Format 7.3 oder 8.3	Pflicht, falls 11=1

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8	9
42	Koordinatenliste Verfahren	umring	KOORVERF	Zeichenkette	120000	-	Umgrenzung der städtebaulichen Maßnahme; Angabe im Format WKT; Koordinaten als Rechts- bzw. Ostwert und Hoch- bzw. Nordwert jeweils im Format 7.3 oder 8.3, historisch	freiwillig
43	Bemerkungen	bemerkungen	BEM	Zeichenkette	255	-	Sonstige Hinweise	freiwillig
44	Freies Feld	landesspezifischeAngaben	FREI	Zeichenkette	255	-	Merkmal von den Ländern frei belegbar; Zuordnung zum Bundesland über das Gemeindekennzeichen	freiwillig
45	Bodenrichtwertzonenname	bodenrichtwertzonenname	BRZNAME	Zeichenkette	255	-	Bezeichnung der Bodenrichtwertzone	freiwillig
46	Art der Umrechnungsfaktorendokumentation	umrechnungdokart	UMART	Zeichenkette	1	-	0 = Dateidokumente 1 = Datensatz	freiwillig
47	Umrechnungstabellen	liste_umrechnungstabellen	LUMNUM	Zeichenkette	255	ja	Liste der Nummern der Umrechnungstabellen (Datensatz) oder Liste der Namen der Dateidokumente	Pflicht soweit wertrelevant

3 Umrechnungsfaktorendatei (CSV)

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Bedeutung	Status
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Länderschlüssel	landesschlüssel	LAND	Integer	2	Länderschlüssel	Pflicht
2	Gutachterausschusskennziffer	gutachterausschusskennziffer	GASL	Integer	5	Nummer des zuständigen Gutachterausschusses nach Landesschlüssel	Pflicht
3	Nummer der Umrechnungstabelle	umrechnungstabelle	UMNUM	Integer	16	Nummer der Umrechnungstabelle / der Indexreihe nach Landesschlüssel	Pflicht
4	Art der Umrechnung	umrechnungsart	UMART	Integer	1	Art der Umrechnung: 1 = Umrechnungsfaktoren 2 = Zu-/Abschläge	Pflicht
5	Einflussgröße	einflussgroesse	UMEIN	Zeichenkette	4	Einflussgröße: BEIT, NUTA, BAUW, WGEZ, GFZ, GRZ, BMZ, FLAE, TIE, BREI, ACZA, GRZA	Pflicht
6	Stetigkeit	stetigkeit	UMSTET	Integer	1	Indikator zur Verarbeitungsfähigkeit der Einflussgröße: 1 = ja, interpolierbare Zahlen 2 = ja, interpolierbares Datum 3 = nein, nur diskrete Zahlen 4 = nein, nur diskreter Text-Parameter	Pflicht
7	Werteliste	werteliste	UWERT	Zeichenkette	2500	Werteliste Einflussgröße	Pflicht
8	Umrechnungsformel	umrechnungsformel	UFORM	Zeichenkette	100	Umrechnungsformel mit numerischem Geltungsbereich	freiwillig