

Was sind Bodenwerte?

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 in bebauten Gebieten ermittelt man mit dem Wert, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei bzw. schadstofffrei ausgewiesen.

Gutachterausschüsse sind gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in der Altstadt), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Soweit in einzelnen Bereichen keine Werte vorhanden waren, wurden Vergleichspreise festgelegt.

Für die Bereiche "entlang einer Straße" gilt allgemein, dass nur die direkt anliegenden Grundstücke diesem Bereich zuzurechnen sind.

Die Nutzung beschreibt die überwiegende Nutzung in der Richtwertzone.