

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

vom 29. Juli 2021

## 1 Zweck und Anwendungsbereich

(1) Diese Verwaltungsvorschrift regelt die Ermittlung und Bereitstellung von Bodenrichtwerten nach § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung (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 1. Januar 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, Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB, 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 mehr als 30 Prozent betragen. 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 Bodenrichtwertzonen abgrenzen lassen.<sup>1</sup> 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, einzelne Verbrauchermärkte in Wohngebieten, 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 zur Abgrenzung der Bodenrichtwertzone soweit vorhanden Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB heranzuziehen. 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 danach vorgenommene Abgrenzungen entfalten keine planungsrechtlichen Wirkungen.

(8) Für bebaute Grundstücke in Einzellagen oder kleineren Bebauungszusammenhängen im Außenbereich können für größere Einheiten (insbesondere Gemarkungen, Gemeinden und Ämter) Bodenrichtwertzonen gebildet werden. Der Bodenrichtwert ist mit der Ergänzung zur Art

der Nutzung „ASB“ zu kennzeichnen; er gilt nur für Grundstücke in dieser Zone, die den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen.

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

(10) Ufergrundstücke sind unbebaute und bebaute Grundstücke bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist. Bodenrichtwerte für Ufergrundstücke sind entsprechend Anlage 2 zu kennzeichnen.

## **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, Zielbaummethode, 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 Bedarf <sup>2</sup> 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 mit zwei Nachkommastellen zu ermitteln (land- u. forstwirtschaftliche Flächen).
- Alle Werte gleich oder größer 1 € bis kleiner 10 € sind als ganze Zahl oder mit einer Nachkommastelle zu ermitteln (land- u. forstwirtschaftliche Flächen, werdendes Bauland, Bauland).
- Alle Werte gleich oder größer 10 € sind als ganze Zahl zu ermitteln. Bei einem Bodenrichtwertniveau ab 50 € soll auf 5 € bzw. ab 150 € bis 500 € auf 10 € gerundet werden.
- Bei einem Bodenrichtwertniveau ab 500 € soll auf 50 € gerundet werden.

## **9 Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen**

(1) In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen nach dem BauGB sind Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar (allgemeine Bodenrichtwerte) zu ermitteln. Der Grundstückszustand, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ist mit Ausnahme bei Sanierungsgebieten nach § 142 Abs. 4 BauGB 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.

(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 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.

#### **11 Veröffentlichung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte**

(1) 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.

(2) Die Bodenrichtwerte werden mit Ausnahme der Bodenrichtwerte nach Nummer 9 Absatz 3 im Internetportal BORIS Land Brandenburg veröffentlicht. Die Art der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und der Hinweis auf das Recht, von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen, sind von der Geschäftsstelle ortsüblich bekannt zu machen.

#### **12 Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt zum 1. September 2021 in Kraft

---

<sup>1</sup> Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist dieses der Regelfall.

<sup>2</sup> z. B. bei Nachfragen durch die Finanzverwaltung oder in Entschädigungsfestsetzungsverfahren

#### **Anlagen**

1

[Anlage 1 - Wesentliche wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks](#) 322.4 KB

2

[Anlage 2 - Katalog zu den wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks](#) 635.8 KB