

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 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und dienen der steuerlichen Bewertung.

2 Definition

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).

3 Ermittlungspflicht

Bodenrichtwerte sind soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 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, 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,

- Bodengütekarten,
- Ergebnisse der Bodenschätzung,
- Ergebnisse örtlicher Ermittlungen (z. B. Passantenfrequenzzählungen),
- Daten zur demographischen 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 des Baugesetzbuchs 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).

(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 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 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 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, Rohbauland, Bauerwartungsland		B, R, 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.-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

Läden (eingeschossig)	LAD
Einkaufszentren	EKZ
Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art	MES
Bildungseinrichtungen	BI
Gesundheitseinrichtungen	MED
Hafen	HAF
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	GAR
Militär	MIL
landwirtschaftliche Produktion	LP
Außenbereich	ASB

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	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	Anbauflächen 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 Grünflächen	PG	
7.2	Kleingartenfläche	KGA	
7.3	Freizeitgartenfläche	FGA	
7.4	Campingplatz	CA	
7.5	Sportfläche (u.a. Golfplatz)	SPO	
7.6	sonstige private Flächen	SG	
7.7	Friedhof	FH	
7.8	Wasserflächen	WF	
7.9.	Flughäfen, Flugplätze usw.	FP	
7.10	private Parkplätze, Stellplatzflächen	PP	
7.11	Lagerflächen	LG	
7.12	Abbauland	AB	
7.13	Abbauland von Sand und Kies	AB	SND
7.14	Abbauland von Ton und Mergel	AB	TON
7.15	Abbauland von Torf	AB	TOF

7.16	Steinbruch	AB	STN
7.17	Braunkohletagebau	AB	KOH
7.18	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)	GF	
7.19	Sondernutzungsflächen	SN	

2 Weitere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale

Bei baureifem Land ist die Beitragssituation 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 0,5	wertrelevante Geschossflächenzahl
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 7,0	Baumassenzahl

2.4 Angaben zum Grundstück

Grundstückstiefe	in Metern (t60 m)
Grundstücksbreite	in Metern (b30 m)

Grundstücksfläche in Quadratmetern (750m²)

2.5 Entwicklungs-/Sanierungszusatz

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 Ackerzahl und Grünlandzahl

Angabe entsprechend dem Bodenschätzungsgesetz

Erläuterungen zum Auszug aus den Bodenrichtwertkarten

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag... (ergänzen: Datum) ermittelt.

Begriffsdefinition

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, 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 Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 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 Verkehrswertes 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-/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	Sonderbauflächen
SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
GB	Bauflächen für Gemeinbedarf

Sanierungs- und 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

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
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 f5.000

		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Zonennummer			
		1,50	LF	(0023)			
A		55		f5.000			
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
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	Sportflächen (u.a. Golfplatz)
SG	sonstige private Flächen
FH	Friedhof
WF	Wasserflächen
FP	Flughäfen, Flugplätze usw.
PP	private Parkplätze, Stellplatzflächen
LG	Lagerflächen
AB	Abbauland
GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
SN	Sondernutzungsflächen

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

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 Dateiname 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	Gemeindekennzeichen	gemeindekennzeichen	GESL	Zeichenkette	12	-	amtlicher Gemeindeschlüssel des statistischen Bundesamtes im Format LLRKKGGTTTT 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 Bodenrichtwertes gemäß Landesschlüssel	Pflicht
9	Bodenrichtwert	bodenrichtwert	BRW	Dezimal	5.2	ja	Bodenrichtwertangabe in €/m ² , auch bei Stichtagen vor 2002	Pflicht
10	Stichtag des Bodenrichtwertes	stichtag	STAG	Datum TT.MM.JJJJ	10	ja	Stichtag des Bodenrichtwertes	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
14	Basiskarten-Bezeichnung	basiskartenbezeichnung	BASBE	Zeichenkette	20	-	Angabe zur Kartengrundlage, auf welcher der Bodenrichtwert beschlossen wurde (Basiskarte)	Freiwillig

Anlage 3 zur BRW-RL

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
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 = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft SF = Sonstige Fläche	Pflicht
20	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitrags_abgabenrechtZustand	BEIT	Zeichenkette	1	ja	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand 1 = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei 2 = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz 3 = erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig 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
23	Bauweise	bauweise	BAUW	Zeichenkette	2	ja	Bauweise des Bodenrichtwertgrundstücks: o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise a = abweichende Bauweise	Pflicht soweit wertrelevant

Anlage 3 zur BRW-RL

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
						eh	= Einzelhäuser	
						ed	= Einzel- und Doppelhäuser	
						dh	= Doppelhaushälften	
						rh	= Reihenhäuser	
						rm	= Reihemittelhäuser	
						re	= Reihenendhäuser	
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 Nr. 6 Abs. 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 m ²	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
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	Pflicht falls Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich

Anlage 3 zur BRW-RL

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
							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	
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	KOOR-WERT	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
42	Koordinatenliste Verfahren	umring	KOOR-VERF	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

Anlage 3 zur BRW-RL

Feldnr.	Feldname	Attribut	Kurzbezeichnung	Feldtyp	Format	Element der BRW-RL	Bedeutung	Status
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	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	einflussgröße	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 numerischen Geltungsbereich	Freiwillig