

# LEIPZIG

## Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2014

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bek. v. 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig
Geschäftsstelle:	© Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, 04092 Leipzig
Kartographie:	Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung Kartengrundlage: DSK 5, Stand 1. Quartal 2015
Druck:	Stadt Leipzig Amt für Geoinformation und Bodenordnung 04092 Leipzig
Vervielfältigung:	nur mit Genehmigung des Herausgebers (auch auszugsweise)
Beschluss:	Die Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses am 26.02.2015 nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB und § 10 ImmoWertV i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsGAVO beschlossen.
Auskunft:	ab 01.03.2015
Drucknummer	Stadt Leipzig 62/017/03.15

### Legende

- Bodenrichtwertzonengrenzen
- Lage des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks
- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Ortsteilnummer und Ortsteile
- Sanierungsgebiet, konjunkturell fortgeschriebene Bodenrichtwerte (Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt) <sup>1</sup>
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, konjunkturell fortgeschriebene Bodenrichtwerte (Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Umringe von Bodenrichtwertzonen der Sanierungsgebiete und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen entsprechen nicht zwingend deren rechtlichen Grenzen.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in zwei Zeilen nach folgendem Schema:

A	B	C	D	E	
F	G	H	I	J	K

- A** Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>
- B** Entwicklungszustand
- |    |  |
|----|--|
| B  | baureifes Land                         |
| R  | Rohbauland                             |
| E  | Bauerwartungsland                      |
| LF | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft |
| SF | sonstige Flächen                       |
- C** 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  |
- D** Beitragssituation
- |              |  |
|--------------|--|
| keine Angabe | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei   |
| ebf          | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz      |
| ebpf         | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz |
- E** Zonennummer (in runden Klammern)
- F** Art der Nutzung
- Bauflächen*
- |     |  |
|-----|--|
| W   | Wohnbaufläche                              |
| W;M | Wohnbaufläche, gemischte Baufläche         |
| M   | gemischte Baufläche                        |
| M;G | gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche |
| G   | gewerbliche Baufläche                      |
| MD  | Dorfgebiet                                 |
| MK  | Kerngebiet                                 |
| S   | Sonderbaufläche                            |
| SE  | Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)     |
| SO  | sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)        |
- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft*
- |     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| LW  | landwirtschaftliche Fläche            |
| EGA | Erwerbsgartenanbaufläche              |
| UN  | Unland, Geringstland, Bergweide, Moor |
| F   | forstwirtschaftliche Fläche           |
- sonstige Flächen*
- |     |                                    |
|-----|------------------------------------|
| KGA | Kleingartenfläche                  |
| FGA | Freizeitgartenfläche               |
| CA  | Campingplatz                       |
| SPO | Sportfläche (u.a. Golfplatz)       |
| SG  | sonstige private Fläche            |
| FH  | Friedhof                           |
| WF  | Wasserfläche                       |
| AB  | Abbauland                          |
| GF  | Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland) |
| SN  | Sondernutzungsfläche               |
- G** Ergänzung zur Art der Nutzung
- |     |  |
|-----|--|
| FZT | Freizeit und Touristik                 |
| GAR | Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser |
| SND | Abbauland von Sand und Kies            |
| WO  | Wochenendhäuser                        |
- H** Bauweise
- |              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| keine Angabe | ohne Festsetzung der Bauweise |
| o            | offene Bauweise               |
| g            | geschlossene Bauweise         |
- I** Geschosshöhe (römische Ziffern)
- |              |   |
|--------------|---|
| keine Angabe | ohne Festsetzung der Geschosshöhe                           |
| II           | Festsetzung einer festen Geschosshöhe, hier 2 Vollgeschosse |
| III - IV     | Festsetzung einer Spanne, hier 3 bis 4 Vollgeschosse        |
- Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 90 Abs. 2 SächsBO „gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse“.
- J** Grundstückstiefe (z.B. t25 = 25 Meter Grundstückstiefe)
- K** Grundstücksfläche (z.B. f500 = 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße)

### Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig hat als sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße für Standorte des individuellen Wohnungsbaus** veröffentlicht und zur Anwendung empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten - UK (Fläche)											
Fläche m <sup>2</sup>	Gruppen			Fläche m <sup>2</sup>	Gruppen			Fläche m <sup>2</sup>	Gruppen		
	fEFH§30	fEFH	fRD		fEFH§30	fEFH	fRD		fEFH§30	fEFH	fRD
150	1,41	1,33	1,17	650	0,91	0,93	0,96	1.150	0,72	0,77	0,88
200	1,31	1,25	1,13	700	0,89	0,91	0,95	1.200	0,70	0,76	0,88
250	1,24	1,19	1,10	750	0,86	0,89	0,94	1.250	0,69	0,75	0,87
300	1,17	1,14	1,07	800	0,84	0,87	0,93	1.300	0,67	0,74	0,87
350	1,12	1,10	1,05	850	0,82	0,86	0,93	1.350	0,66	0,73	0,86
400	1,08	1,06	1,03	900	0,80	0,84	0,92	1.400	0,65	0,72	0,86
450	1,04	1,03	1,01	950	0,78	0,83	0,91	1.450	0,64	0,71	0,85
500	1,00	1,00	1,00	1.000	0,76	0,81	0,90	1.500	0,63	0,70	0,85
550	0,97	0,97	0,99	1.050	0,75	0,80	0,90				
600	0,94	0,95	0,97	1.100	0,73	0,79	0,89				

### Anwendungshinweise

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die rot umrandeten Werte für erschließungsbeitragsfreie Einfamilienhausgrundstücke (fEFH, fEFH§30) zu verwenden, da diese die größte statistische Genauigkeit aufweisen.

Soweit sich aus dem Quotient der Umrechnungskoeffizienten ein Faktor größer 1,3 bzw. kleiner 0,7 ergibt (Abweichungen größer 30 %), sollte von einer Anwendung der Koeffizienten abgesehen werden, da eine Vergleichbarkeit zwischen und Bodenrichtwertgrundstück dann nicht mehr uneingeschränkt unterstellt werden kann.

### Beispielrechnung

$$\text{Bodenrichtwert (gesucht)} = \text{Bodenrichtwert} \cdot \frac{\text{UK(gesucht)}}{\text{UK(Bodenrichtwert)}}$$

Bodenrichtwert: **150W 500m<sup>2</sup>**

Bodenwert (gesucht) bei einer Grundstücksgröße von: **300m<sup>2</sup>**

$$\text{Bodenwert(gesucht)} = 150,00 \text{ €/m}^2 \cdot \frac{1,14}{1,00}$$

Bodenwert(gesucht) = **171,00€/m<sup>2</sup>**

Bodenwert(gesucht) = rd. **170,00€/m<sup>2</sup>**