

# LEIPZIG

## Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2015

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bek. v. 23.09.04 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. S 1722)

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 2016
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 25.02.2016 nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB und § 10 ImmoWertV i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsGAVO beschlossen.
Auskunft:	ab 01.03.2016
Drucknummer	Stadt Leipzig 62/017/03.16

### 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 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                          |
| M  | gemischte 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
- |     |  |
|-----|--|
| BI  | Bildungseinrichtungen                  |
| EKZ | Einkaufszentren                        |
| FZT | Freizeit und Touristik                 |
| GAR | Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser |
| MED | Gesundheitseinrichtungen               |
| 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 wertrelevante Geschossflächenzahl (z.B. WGFZ1,8 = wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,8)
- K Grundstückstiefe (z.B. t25 = 25 Meter Grundstückstiefe)
- L 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** sowie **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen abweichender WGFZ für Standorte des Geschossbaus** veröffentlicht und zur Anwendung empfohlen.

#### Anpassung wegen abweichender Grundstücksgröße

Die Umrechnungskoeffizienten gelten für den folgenden Anwendungsbereich:

- Einfamilienhausgrundstücke (§ 30 und § 34)
- **nicht** gültig für Stadthausgrundstücke in Geschossbaubereichen
- Fläche zwischen 300 m<sup>2</sup> und 1.500 m<sup>2</sup>
- voll erschlossenes baureifes Land

Umrechnungskoeffizienten					
Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	UK Fläche
300	1,12	750	0,91	1200	0,82
350	1,08	800	0,90	1250	0,81
400	1,05	850	0,89	1300	0,81
450	1,02	900	0,88	1350	0,80
<b>500</b>	<b>1,00</b>	950	0,86	1400	0,79
550	0,98	1000	0,85	1450	0,79
600	0,96	1050	0,85	1500	0,78
650	0,94	1100	0,84		
700	0,93	1150	0,83		

#### Anpassung wegen abweichender WGFZ

Die Umrechnungskoeffizienten gelten für den folgenden Anwendungsbereich:

- nur in ausgewählten Lagen
- WGFZ zwischen 1,0 und 5,0
- Bodenwert über 100 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwert unter 800 €/m<sup>2</sup>

Bei der Ermittlung der WGFZ wurden die folgenden Parameter zugrunde gelegt:

- ohne Keller, in Leipzig sind Keller i.d.R. nicht als Wohnraum ausgebaut
- ausgebauter Dachgeschoss mit Faktor 0,75 gemäß BRW-RL

Umrechnungskoeffizienten					
WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ
1,0	1,00	2,4	1,82	3,8	2,26
1,1	1,09	2,5	1,86	3,9	2,28
1,2	1,17	2,6	1,90	4,0	2,30
1,3	1,25	2,7	1,93	4,1	2,33
1,4	1,32	2,8	1,97	4,2	2,35
1,5	1,38	2,9	2,00	4,3	2,37
1,6	1,44	3,0	2,03	4,4	2,39
1,7	1,50	3,1	2,06	4,5	2,41
1,8	1,55	3,2	2,09	4,6	2,44
1,9	1,60	3,3	2,12	4,7	2,46
2,0	1,65	3,4	2,15	4,8	2,48
2,1	1,70	3,5	2,18	4,9	2,49
2,2	1,74	3,6	2,20	5,0	2,51
2,3	1,78	3,7	2,23		

#### Anwendung der Koeffizienten

Die Anwendung erfolgt für Grundstücksgröße und WGFZ analog. Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts wird dieser mit dem Quotienten der beiden entsprechenden Umrechnungskoeffizienten multipliziert.

$$BRW_{korr} = BRW \cdot \left( \frac{UK_{gesucht}}{UK_{BRW}} \right)$$

- BRW<sub>korr</sub> ... angepasster Bodenrichtwert
- BRW ... Bodenrichtwert
- UK<sub>gesucht</sub> ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
- UK<sub>BRW</sub> ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

#### Landwirtschaftliche Flächen (Verhältnis Acker - Grünland)

Die Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass Grünlandflächen im Durchschnitt 20 % unterhalb der Preise für Ackerland gehandelt werden.

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Acker auf Grünland ist dieser mit dem Faktor 0,8 zu multiplizieren.

$$BRW_{Grünland} = BRW_{Acker} \cdot 0,8$$

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Grünland auf Acker ist dieser mit dem Faktor 1,25 zu multiplizieren.

$$BRW_{Acker} = BRW_{Grünland} \cdot 1,25$$