

LEIPZIG

Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2020

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. der Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

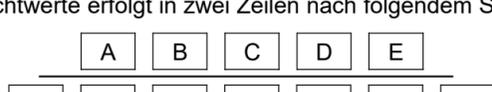
Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig
Geschäftsstelle:	© Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Geschäftsstelle Gutachterausschuss, 04092 Leipzig
Kartographie:	Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung Kartengrundlage: DSK 5, Stand 1. Quartal 2021
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 25.02.2021 nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB und § 10 ImmoWertV i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsGAVO beschlossen.
Auskunft:	ab 01.03.2021
Drucknummer	Stadt Leipzig 62/017/02.21

Legende

- Bodenrichtwertzonenlinien
- Lage des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks
- Stadtgrenze
- Stadtbezirksgrenze
- Ortsteilgrenze
- Sanierungsgebiet, konjunkturell fortgeschriebene Bodenrichtwerte (Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt) ¹
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, konjunkturell fortgeschriebene Bodenrichtwerte (Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind berücksichtigt) ¹

¹ 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 €/m²
- 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 | entwicklungsbbeeinflusster 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*
- | | |
|-----|---|
| A | Acker |
| GR | Grünland |
| EGA | Erwerbsgartenbaufläche |
| UN | Unland, Geringstland, Bergweide, Moor |
| F | forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs) |
- 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
- | | |
|-----|---|
| BH | Bürohäuser |
| BI | Bildungseinrichtungen |
| EKZ | Einkaufszentren |
| FZT | Freizeit und Touristik |
| GAR | Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser |
| LAD | Läden (eingeschossig) |
| MED | Gesundheitseinrichtungen |
| MES | Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art |
| PL | Produktion und Logistik |
| 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 m² 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 Grundstücksfläche für Standorte des individuellen Wohnungsbaus** sowie **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung wegen abweichender WGFZ** und **Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Preise von Acker und Grünland** veröffentlicht und zur Anwendung empfohlen.

Anpassung wegen abweichender Grundstücksfläche

Die Umrechnungskoeffizienten gelten für den folgenden Anwendungsbereich:

- Einfamilienhausgrundstücke (§ 30 und § 34)
- Fläche zwischen 200 m² und 1.500 m²
- voll erschlossenes baureifes Land
- nicht gültig für Stadthausgrundstücke in Geschossbauereichen

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche							
Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche	Fläche [m ²]	UK Fläche
200	1,72	550	0,95	900	0,71	1.250	0,58
250	1,50	600	0,90	950	0,69	1.300	0,57
300	1,35	650	0,86	1.000	0,66	1.350	0,56
350	1,23	700	0,82	1.050	0,65	1.400	0,55
400	1,14	750	0,79	1.100	0,63	1.450	0,53
450	1,06	800	0,76	1.150	0,61	1.500	0,52
500	1,00	850	0,73	1.200	0,60		

Anpassung wegen abweichender WGFZ

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

- Vollgeschosse i.S.d. SächsBO u.a. Mansarddächer Ansatz mit Faktor 1,0
- ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschoss Ansatz mit Faktor 0,75
- kein Ansatz für Tiefgeschosse ohne Aufenthaltsräume (z.B. Tiefgaragen)

Umrechnungskoeffizienten - WGFZ							
WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ
0,1	0,45	1,6	1,37	3,1	2,29	4,6	3,21
0,2	0,51	1,7	1,43	3,2	2,35	4,7	3,27
0,3	0,57	1,8	1,49	3,3	2,41	4,8	3,33
0,4	0,63	1,9	1,55	3,4	2,47	4,9	3,39
0,5	0,69	2,0	1,61	3,5	2,53	5,0	3,46
0,6	0,75	2,1	1,68	3,6	2,60	5,1	3,52
0,7	0,82	2,2	1,74	3,7	2,66	5,2	3,58
0,8	0,88	2,3	1,80	3,8	2,72	5,3	3,64
0,9	0,94	2,4	1,86	3,9	2,78	5,4	3,70
1,0	1,00	2,5	1,92	4,0	2,84	5,5	3,76
1,1	1,06	2,6	1,98	4,1	2,90	5,6	3,82
1,2	1,12	2,7	2,04	4,2	2,96	5,7	3,88
1,3	1,18	2,8	2,10	4,3	3,03	5,8	3,95
1,4	1,25	2,9	2,17	4,4	3,09	5,9	4,01
1,5	1,31	3,0	2,23	4,5	3,15	6,0	4,07

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_{korr} ... angepasster Bodenrichtwert
- BRW ... Bodenrichtwert
- UK_{gesucht} ... Umrechnungskoeffizient des Bewertungsobjekts
- UK_{BRW} ... Umrechnungskoeffizient des Bodenrichtwerts

Landwirtschaftliche Flächen (Verhältnis Acker - Grünland)

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Acker auf Grünland ist dieser mit dem Faktor 0,75 zu multiplizieren.

$$BRW_{Grünland} = BRW_{Acker} \cdot 0,75$$

Für die Anpassung eines Bodenrichtwerts von Grünland auf Acker ist dieser mit dem Faktor 1,33 (Periode) zu multiplizieren. Um Bundenfehlern vorzubeugen, kann es sinnvoll sein, mit mehr als den in der Formel angegebenen Kommastellen zu rechnen.

$$BRW_{Acker} = BRW_{Grünland} \cdot 1,333$$