LEIPZIG

Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2023

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB), in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuellen Fassung

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 2023
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 02.03.2023 nach Maßgabe des § 196 Abs. 1 BauGB und der §§ 13 - 17 ImmoWertV i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsGAVO beschlossen.
Auskunft:	ab 06.03.2023
Drucknummer	Stadt Leipzig 62/017/03.23

Legende

- Bodenrichtwertzonengrenzen
- 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	B	C	D	E
F	G	H	I	J	K

A Bodenrichtwert in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche

B Entwicklungszustand

B	baureifes Land
E	Bauerwartungsland
R	Rohbauland
LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
SF	sonstige Flächen

C Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsunbeeinflusster Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

D Beitragssituation

frei	beitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

E Zonennummer (in runden Klammern)

F Art der Nutzung

Bauflächen

G	gewerbliche Baufläche
GB	Baufläche für Gemeinbedarf
M	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)
MD	Dorfgebiet
MK	Kerngebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
SO	sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
W	Wohnbaufläche

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

A	Acker
EGA	Erwerbsgartenanbaufläche
F	forstwirtschaftliche Fläche (ohne Aufwuchs)
GR	Grünland
UN	Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

sonstige Flächen

AB	Abbauland
CA	Campingplatz
FGA	Freizeitgartenfläche
FH	Friedhof
GF	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
KGA	Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)
SG	sonstige private Fläche
SN	Sondernutzungsfläche
SPO	Sportfläche (u.a. Golfplatz)
WF	Wasserfläche

G Ergänzung zur Art der Nutzung

ASB	Bebaute Flächen im Außenbereich
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
BI	Bildungseinrichtungen
EE	Bauflächen für Energieerzeugung
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
EKZ	Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
FZT	Freizeit und Touristik
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
GD	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
LAD	Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel
MED	Gesundheitseinrichtungen
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art
MFH	Mehrfamilienhäuser
MIL	Militär
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 wertrelevante Geschossflächenzahl [1]

WGFZ1,8	wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,8

[1] Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche, vgl. § 16 Abs. 4 ImmoWertV

J Grundstückstiefe

t25	25 m Grundstückstiefe

K Grundstücksfläche

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 i.V.m. § 19 ImmoWertV **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.

Details zu den sonstigen erforderlichen Daten können dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden. Dieser kann kostenfrei auf der Internetseite des Gutachterausschusses heruntergeladen werden.

https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/bauen/gutachterausschuss/grundstuecksmarktbericht

Anpassung wegen abweichender Grundstücksfläche

Umrechnungskoeffizienten - Grundstücksfläche							
Fläche [m²]	UK Fläche	Fläche [m²]	UK Fläche	Fläche [m²]	UK Fläche	Fläche [m²]	UK Fläche
200	1,64	550	0,95	900	0,73	1.250	0,61
250	1,45	600	0,91	950	0,71	1.300	0,60
300	1,32	650	0,87	1.000	0,69	1.350	0,58
350	1,21	700	0,83	1.050	0,67	1.400	0,57
400	1,13	750	0,80	1.100	0,65	1.450	0,56
450	1,06	800	0,78	1.150	0,64	1.500	0,55
500	1,00	850	0,75	1.200	0,62		

Anpassung wegen abweichender WGFZ

Umrechnungskoeffizienten - WGFZ							
WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ	WGFZ	UK WGFZ
0,1	0,46	1,6	1,36	3,1	2,26	4,6	3,15
0,2	0,52	1,7	1,42	3,2	2,32	4,7	3,21
0,3	0,58	1,8	1,48	3,3	2,38	4,8	3,27
0,4	0,64	1,9	1,54	3,4	2,44	4,9	3,33
0,5	0,70	2,0	1,60	3,5	2,50	5,0	3,39
0,6	0,76	2,1	1,66	3,6	2,56	5,1	3,45
0,7	0,82	2,2	1,72	3,7	2,62	5,2	3,51
0,8	0,88	2,3	1,78	3,8	2,68	5,3	3,57
0,9	0,94	2,4	1,84	3,9	2,74	5,4	3,63
1,0	**1,00**	2,5	1,90	4,0	2,80	5,5	3,69
1,1	1,06	2,6	1,96	4,1	2,86	5,6	3,75
1,2	1,12	2,7	2,02	4,2	2,91	5,7	3,81
1,3	1,18	2,8	2,08	4,3	2,97	5,8	3,87
1,4	1,24	2,9	2,14	4,4	3,03	5,9	3,93
1,5	1,30	3,0	2,20	4,5	3,09	6,0	3,99

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 $1{,}\overline{3}$ (Periode) zu multiplizieren. Um Rundungsfehlern vorzubeugen, kann es sinnvoll sein, mit mehr als den in der Formel angegebenen Kommastellen zu rechnen.

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