



Beschlussdaten der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte für das Gebiet der Stadt Leipzig wurden durch den Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig in den nachfolgend aufgeführten Sitzungen beschlossen:

Stichtag Bodenrichtwerte	Beschlussdatum	Stichtag Bodenrichtwerte	Beschlussdatum
01.01.2022	02.03.2022	01.01.2025	27.02.2025
01.01.2023	02.03.2023		
01.01.2024	29.02.2024		

Erläuterung zu den Bodenrichtwerten

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zu Beginn jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist.“ (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt gemäß den Vorgaben in Abschnitt 2 ImmoWertV. Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte bildeten die Kauffälle der unbebauten Grundstücke der letzten Jahre. Sofern für einzelne Zonen keine oder zu wenig Kaufpreise vorlagen, wurden die Bodenrichtwerte mittels Lagevergleich und intersubjektiver Schätzung abgeleitet.

Bodenrichtwerte werden bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche ausgewiesen (§ 13 Abs. 1 ImmoWertV). Bodenrichtwertzonen sind räumlich zusammenhängende Gebiete, welche so abzugrenzen sind, dass die lagebedingten Wertunterschiede zwischen den Grundstücken nicht größer als 30 Prozent sind (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV). Die Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks sollen mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen der Grundstücke in der Zone übereinstimmen (§ 13 Abs. 2 ImmoWertV).

Für die Anwendung der Bodenrichtwerte wird auf § 40 ImmoWertV verwiesen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodensrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Hinweis für sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten wurden unter Berücksichtigung der konjunkturell bedingten Wertänderungen (§ 153 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ermittelt.

Aufgrund der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Ordnungs- und Baumaßnahmen) ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 u. 163 BauGB) in der Regel ein Ausgleichsbetrag zu entrichten, der sich aus der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks ergibt (§ 154 BauGB).

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch seine rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert)“ (§ 154 Abs. 2 BauGB).