

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2021

Die nachfolgende Erläuterung basiert auf der Anlage 2 zur „Bodenrichtwert-Richtlinie“ vom 11. Januar 2011. Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand aller Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Landeshauptstadt Dresden ist erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei.

Merkmale Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert [€/m²]				(Zonennummer)		
250				(0000)		
W	EFH	eh	II	WGFZ 1,8	t50	f100
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wert-relevante Geschossflächenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksfläche
Maß der baulichen Nutzung						

Erläuterung Bodenrichtwerte

Art der Nutzung

W Wohnbaufläche
 M Gemischte Baufläche
 MD Dorfgebiet
 G Gewerbliche Baufläche
 S Sonderbaufläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
 MFH Mehrfamilienhäuser
 GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
 WGH Wohn- und Geschäftshäuser
 BGH Büro- und Geschäftshäuser
 EKZ Einkaufszentren
 ASB Außenbereich

Bauweise oder Anbauart

eh Einzelhäuser
 ed Einzel- und Doppelhäuser
 dh Doppelhaushälften
 rh Reihenhäuser
 o offene Bauweise (Einzelhäuser)
 g geschlossene Bauweise (Reihenhäuser)
 a abweichende Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

II Geschosszahl (römische Ziffer)
 WGFZ ... Wertrelevante Geschossflächenzahl

Angaben zum Grundstück

t Grundstückstiefe [m]
 f Grundstücksfläche [m²]

Wenn Grundstücke andere als die zum Bodenrichtwert (BRW) festgelegten Merkmale aufweisen, können sich Abweichungen im Bodenwert ergeben. Diese Abweichungen sind durch geeignete Zu- und Abschläge bzw. mittels Umrechnungsfaktoren anzupassen. Im Folgenden liegen Anpassungsmöglichkeiten vor.

1. Beispiel – Einfamilienhaus (EFH)

360 (4035)
W EFH eh II t25 f600

Bodenrichtwert mit Angabe der Grundstücksfläche

2. Beispiel – Geschossbau (MFH oder WGH)

320 (3088)
W MFH g IV WGFZ 1,4

Bodenrichtwert mit Angabe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Berechnungsbeispiel zur Anpassung des Bodenrichtwertes für freistehende Einfamilienhäuser

360 (4035)
W EFH eh II t25 f600

So können Sie den ausgewiesenen Bodenrichtwert auf Ihre Grundstücksfläche anpassen. Diese Umrechnung kann nur für freistehende Einfamilienhäuser angewendet werden! Füllen Sie dazu alle Eingabfelder aus und erhalten das Ergebnis! Bitte geben Sie hier Ihre Werte ein:

	Beispieleingabe	
Wert (BRW)	€/m ²	360 €/m ²
Grundstücksfläche (f)	m ²	600 m ²
Ihre Grundstücksfläche	m ²	z.B. 1.000 m ²
Ergebnis	€/m ²	296 €/m ²

Berechnungsbeispiel zur Anpassung des Bodenrichtwertes für den Geschossbau

280 (4134)
W MFH o III WGFZ1,0

So können Sie den ausgewiesenen Bodenrichtwert auf Ihr Grundstück anpassen. Diese Umrechnung kann nur für den Geschossbau in offener oder geschlossener Bauweise angewendet werden! Füllen Sie dazu alle Eingabfelder aus.

320 (3088)
W MFH g IV WGFZ1,4

offene Bauweise

Bitte geben Sie hier Ihre Werte ein:

	Beispieleingabe
Wert	280 €/m ²
WGFZ	1,0
Ihre WGFZ	z.B. 0,77
Ergebnis	256 €/m ²

geschlossene Bauweise

Bitte geben Sie hier Ihre Werte ein:

	Beispieleingabe
Wert	320 €/m ²
WGFZ	1,4
Ihre WGFZ	z.B. 1,6
Ergebnis	355 €/m ²

Bedeutung Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) Die GFZ gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller oberirdischen Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an (§ 20 BauNVO). In der Grundstückswertermittlung wird darunter die WGFZ verstanden. Die Geschossfläche wird als Summe der anrechenbaren Brutto-Grundfläche entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) unter Berücksichtigung der Festlegung Nummer 6, Abs. 6, der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) ermittelt: Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses

zu berechnen.

Beispielrechnung offene Bauweise	berücksichtigte Grundstücksfläche	750 m ²
	Anzahl der Geschosse	2 (EG, OG) und 0,75 (DG)
	Gebäudegrundfläche	14 x 15 m = 210 m ²
	Geschossfläche inkl. DG mit 75 %-Anteil:	210 m ² x 2,75 = 578 m ²
	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	578 m² : 750 m² = 0,77

