

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2022

Die Bodenrichtwerte 2022 wurden entsprechend § 196 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben der ImmoWertV ermittelt. Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand aller Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Landeshauptstadt Dresden ist beitragsfrei (gem. § 16 Abs. 5 ImmoWertV).

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

Merkmale Bodenrichtwerte nach Anlage 5 zu § 16 Abs. 3 ImmoWertV

Bodenrichtwert [€/m ²]			(Zonennummer)			
250			(0000)			
W	EFH	eh	II	WGFZ 1,8	t50	f100
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksfläche
			Maß der baulichen Nutzung			

Erläuterung Bodenrichtwerte nach ImmoWertV

Art der Nutzung

W Wohnbaufläche
 M gemischte Baufläche
 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 bebaute Flächen im Außenbereich

Bauweise oder Anbauart

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

Maß der baulichen Nutzung

II Geschosszahl (römische Ziffer)
 WGFZ ... wertrelevante Geschossflächenzahl § 16 Abs. 4

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) u. a.

380 (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)

Sollte Ihr Browser den interaktiven Inhalt nicht unterstützen, speichern Sie die Datei bitte lokal ab und öffnen Sie diese Datei mit dem Adobe Acrobat Reader®!

Berechnungsbeispiel zur Anpassung des Bodenrichtwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhaushälften und Reihenhäuser

380 (4035)
W EFH eh II t25 f600

So können Sie den ausgewiesenen Bodenrichtwert auf Ihre Grundstücksfläche anpassen. Diese Umrechnung kann nur für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser angewendet werden! Füllen Sie dazu alle Eingabefelder aus und erhalten Sie das Ergebnis!

		Beispieleingabe
Wert (BRW)	€/m ²	380 €/m ²
Grundstücksfläche (f)	m ²	600 m ²
Ihre Grundstücksfläche	m ²	z. B. 1.000 m ²
Ergebnis	€/m²	289 €/m²

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 Eingabefelder aus.

320 (3088)
W MFH g IV WGFZ1,4

offene Bauweise

Bitte geben Sie hier Ihre Werte ein:

	Beispieleingabe
Wert (BRW)	280 €/m ²
WGFZ	1,0
Ihre WGFZ	z. B. 0,77
Ergebnis	237 €/m²

geschlossene Bauweise

Bitte geben Sie hier Ihre Werte ein:

	Beispieleingabe
Wert (BRW)	320 €/m ²
WGFZ	1,4
Ihre WGFZ	z. B. 1,6
Ergebnis	357 €/m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ermittelt sich nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen.

Beispielrechnung	berücksichtigte Grundstücksfläche	750 m ²
	Anzahl der Geschosse	2 (EG, OG) und 0,75 (DG)
	Gebäudegrundfläche	14 m 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

