

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten 2024

(Stichtag 1. Januar 2024)

Die Bodenrichtwerte 2024 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	f1000
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschlosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	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
- GD Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
- GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
- WGH..... Wohn- und Geschäftshäuser
- BGH Büro- und Geschäftshäuser
- EKZ Einkaufszentren
- ASB bebaute Flächen im Außenbereich

Bauweise oder Gebäudestellung

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

Maß der baulichen Nutzung

- II Geschlosszahl (römische Ziffer)
- WGFZ ... wertrelevante Geschossflächenzahl

Angaben zum Grundstück

- 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)

260 (1228)

W EFH eh II f800

Bodenrichtwert mit Angabe der Grundstücksfläche

2. Beispiel – Geschossbau (MFH, WGH oder BGH)

250 (3033)

W MFH o IV WGFZ 0,8

Bodenrichtwert mit Angabe der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Berechnungsbeispiel zur Anpassung des Bodenrichtwertes für Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften

260 (1228)
W EFH eh II f800

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

Angaben aus der ausgewählten Bodenrichtwertzone:		Beispieleingabe:
Bodenrichtwert	€/m ²	260 €/m ²
Grundstücksfläche (f)	m ²	800 m ²
Ihre Angaben zur:		
Grundstücksfläche	m ²	z. B. 1.000 m ²
Wohnlage		z. B. Wohnlage = gut
Ergebnis		€/m ²

Wohnlage	Definition
sehr gut	Absolut ruhige Wohnlagen in aufgelockerter, ein- bis dreigeschossiger Bauweise bei völliger Durchgrünung des Wohngebietes, hinreichender Infrastrukturausstattung und günstiger Lage zur Innenstadt und zu Freizeiteinrichtungen. Citynahe Lagen mit hoher Individualisierung und hohem Wohnkomfort. Kernbereiche in repräsentativer Lage.
gut	Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichts- lage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrs- anbindung zur Innenstadt.
mittel	Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissions- belastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der gewachsenen Ortsteile, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.
einfach	Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freifläche und/oder starken Im- missionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Wind- schatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinter- hausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.
dörflich	Gebiete mit ländlicher Struktur, vom Stadtgebiet räumlich getrennt und in der Regel nur durch Individualverkehr gut erreichbar. Unzureichende Infrastrukturausstattung auch hin- sichtlich der Sicherstellung des täglichen Bedarfs. In der weitgehend erhalten gebliebenen dörflichen Struktur sind individuelles Wohnen in naturnahem Wohnumfeld, landwirtschaft- liche Betriebe sowie kleinere emissionsarme Handwerks- und Gewerbeeinheiten zu finden. Zu unterscheiden sind in diesem Bereich die nach 1990 entstandenen Eigenheimgebiete [dörflich (Plan)] und die ursprünglichen Dorfgebiete [dörflich (Bestand)].

Berechnungsbeispiel zur Anpassung des Bodenrichtwertes für den Geschossbau (offen und geschlossen)

250 (3033)

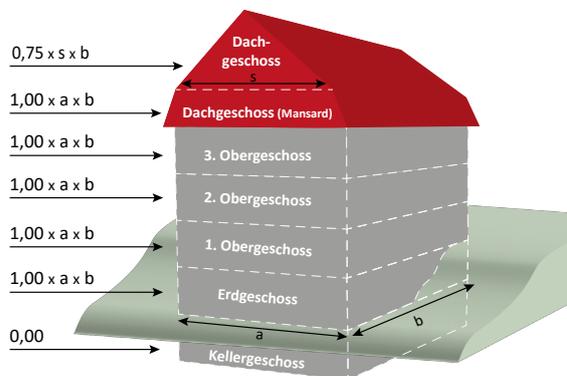
W MFH o IV WGFZ0,8

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.

Angaben aus der ausgewählten Bodenrichtwertzone:		Beispieleingabe:
Bodenrichtwert	€/m ²	250 €/m ²
WGFZ		0,8
Ihre Angaben zur:		
WGFZ		1,19
<hr style="border: 0.5px solid #ccc;"/>		
Ergebnis	€/m²	

wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber der planungsrechtlichen Zulässigkeit abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) (§ 16 Abs. 4 ImmoWertV).



Beispielrechnung (Mehrfamilienhaus, Satteldach, 5 Geschosse und ausbaufähiges Dachgeschoss)	
Fläche des Baugrundstücks	1.000 m ²
Anzahl der Geschosse	5 (EG bis DG Mansarde) und 0,75 (DG)
Gebäudegrundfläche (a x b und s x b)	a = 14 m b = 15 m s = 12 m
Geschossfläche (Ansatz des DG mit 75 % seiner Grundfläche)	5 (a x b) + 0,75 (s x b) = 5 x 210 m ² + 0,75 x 180 m ² = 1.185 m ²
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	1.185 m² : 1.000 m² = 1,19