



**AB-Immobilienbörse**

## **Bodenrichtwert ( BRW )**

### Grundstückswert

#### Definition des Bodenrichtwertes ( BRW-Definition )

#### Bodenrichtwerte oder Grundstückswerte

sind nicht mit tatsächlichen Kaufpreisen ( € ) zu vergleichen.

Der **Bodenrichtwert ( BRW )** ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf ein Grundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Das Richtwertgrundstück kann sich von einem zu bewertenden Grundstück in mancherlei Hinsicht unterscheiden. Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Weitere wichtige Aspekte der Bodenwertermittlung sind Lage, Infrastruktur und die konkrete örtliche Marktsituation.

Die Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungs- zustand etc. in der Bodenrichtwert-Definition können u.U. von den in den Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen abweichen; sie begründen keinen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Nutzung oder Geschossigkeit der Bebauung.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle selbst können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gem. § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. Bodenrichtwerte sollen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen. Sie bieten den Marktteilnehmern eine gute Orientierung bei der Preisgestaltung, sie haben jedoch keine bindende Wirkung.

**AB Immo Grund & Boden** Werner Schwarz \* Lorenzstrasse 16 \* 63739 Aschaffenburg  
Grundstücke \* Sonder-Immobilien \* Wohn- u. Gewerbe-Immobilien

Die AB Immo haftet nicht für die Richtigkeit der nachgewiesenen Daten & Fakten.

Es gelten unsere AGB in aktueller Fassung. Einsicht ( Download ) unter [www.AB-Immo.de](http://www.AB-Immo.de)

Tel. 0049 (0) 6021-9 42 12 \* Fax: 0049 (0) 6021-97 01 97 \*

eMail: [AB-Immo@t-online.de](mailto:AB-Immo@t-online.de) \* Internet: <http://www.AB-Immo.de> \*

AB-Immo2002© Daten / AB-Immo / Wertermittlung / Bodenrichtwert / BRW **Sachstand** 2012-06-09