

## Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (BRW) 2026

### Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte (BRW) sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag **01.01.2026** vom Gutachterausschuss Sindelfingen und Magstadt ermittelt.

### Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

- (1) Der Bodenrichtwert (§196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) unter Berücksichtigung des Entwicklungszustandes. Er gilt für eine Mehrheit von Grundstücken, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Lagebedingte Wertunterschiede sollen nicht mehr als 30 % betragen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstückes sind dargestellt.
- (2) Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung (Ausnahme: BRW für die Grundsteuer zum Stichtag 01.01.2022).
- (3) Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Umwelteinflüssen und den Grundstücksstrukturen festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen, die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen, sowie baulich nicht nutzbare Grundstücke (z. B. Grünflächen), auf die der Bodenrichtwert für Bauflächen nicht angewendet werden darf. Zum Teil wurde ein separater Bodenrichtwert für solche Flächen eingeführt, s. unten Ziff. 9. Die Abgrenzungen der Zonen unterliegen, wie die Bodenrichtwerte auch, periodischen Fortschreibungen. Die Zonenabgrenzung unterstellt nicht, dass alle Grundstücke innerhalb einer Zone gleichwertig sind.
- (4) Für einzelne Flurstücke (erheblich von der Mehrheit der Flst. abweichende Sonderfälle) kann keine separate Zonenabgrenzung gebildet werden, auch wenn deren Bodenwert augenscheinlich ganz erheblich abweicht.
- (5) Bodenrichtwerte werden für bebautes und baureifes Land, ggf. für Rohbauland und Bauerwartungsland, für landwirtschaftlich genutzte Flächen und auch für sonstige Flächen ermittelt. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte von Bauland beziehen sich grundsätzlich auf erschließungsbeitragsfreien und altlastenfreien Zustand. Soweit es sich um erschließungsbeitragspflichtiges Bauland handelt, ist dies gekennzeichnet. Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs (mit Ausnahme Wald), Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen.
- (6) Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (wie z. B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand usw.) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können die nach § 193 BauGB Antragsberechtigten ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss beantragen.

- (7) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkung des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.
- (8) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
- (9) Einige Bodenrichtwertzonen sind **mehrfach belegt**: z.B. mit einem Wert für Flurstücke mit Baurecht (Wohnbauflächen) und einem Wert für Flurstücke ohne Baurecht (nicht überbaubare Grünflächen).

### **Außenbereich**

Im Außenbereich sind häufig Mehrfachbelegungen für Acker, Grünland und Wohnflächen anzutreffen. Dabei gilt der BRW Wohnen im Außenbereich für die fünffache Fläche des Wohngebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilfläche, die zum Wohnen gehört, nicht möglich ist.

### **Wald**

Im Wald wurden ebenfalls Mehrfachbelegungen für Wald, Gewerbeflächen und Wohnen eingeführt. Dabei gilt der BRW Wohnen im Wald für die fünffache Fläche des Wohngebäudes, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilflächen, die zum Wohnen gehören, nicht möglich ist. Sind die Gewerbeflächen im Wald nicht auf separaten Flurstücken, so sind die Pachtflächen maßgebend.

Der BRW für Wald (1,50 €/m<sup>2</sup>) gilt für Grund und Boden einschließlich Bestockung.

### **Hochspannungs-Freileitungen:**

Dem wertmindernden Einfluss von Hochspannungs-Freileitungen auf Wohnimmobilien wird Rechnung getragen, indem für die in unmittelbarer Nähe liegenden Wohngrundstücke jeweils eine separate Richtwertzone ausgewiesen wurde.

## Erläuterungen zur Grundstücksfläche des Richtwertgrundstückes

### Umrechnungsfaktoren bei abweichender Grundstücksgröße

Eine grundsätzliche Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße kann aus den Verkäufen der letzten Jahre nicht nachgewiesen werden. Lediglich bei kleinen, baulich sehr gut nutzbaren Reihenhausgrundstücken scheint der Bodenwert regelmäßig signifikant oberhalb des Bodenrichtwerts zu liegen, sofern dieser für typische Grundstücksgrößen von 400, 500, 600 oder noch mehr m<sup>2</sup> gilt. Bei übergroßen Grundstücken kann im Einzelfall nach sachverständigem Ermessen (Wohnlage? bauliche Ausnutzbarkeit?) eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die gegenüber der Fläche des Richtwertgrundstücks wesentlich abweichende Fläche des Bewertungsgrundstücks sinnvoll sein.

| Fläche     | Faktor      |
|------------|-------------|
| 200        | 1,13        |
| 250        | 1,11        |
| 300        | 1,10        |
| 350        | 1,08        |
| 400        | 1,07        |
| 450        | 1,05        |
| 500        | 1,03        |
| 550        | 1,01        |
| <b>600</b> | <b>1,00</b> |
| 650        | 0,98        |
| 700        | 0,97        |
| 750        | 0,95        |
| 800        | 0,93        |
| 850        | 0,92        |
| 900        | 0,90        |
| 950        | 0,88        |
| 1000       | 0,87        |
| 1050       | 0,85        |
| 1100       | 0,84        |
| 1150       | 0,82        |
| 1200       | 0,80        |
| 1250       | 0,78        |
| 1300       | 0,77        |
| 1350       | 0,75        |
| 1400       | 0,74        |
| 1450       | 0,72        |
| 1500       | 0,69        |

Bodenrichtwert x Faktor Bewertungsgrundstück / Faktor  
Richtwertgrundstück

#### Beispiel:

Bodenrichtwert: 900 €/m<sup>2</sup>  
Fläche 1000 m<sup>2</sup> (fiktives  
Richtwertgrundstück)

Bewertungsgrundstück: Fläche 400 m<sup>2</sup>

Umrechnungsfaktoren: 1,07 bei 400 m<sup>2</sup>  
0,87 bei 1000 m<sup>2</sup>

umgerechneter Bodenrichtwert:  $900 \text{ €/m}^2 \times 1,07 / 0,87 = \text{rd. } 1110 \text{ €/m}^2$

Alternativ dazu kann es bei ungewöhnlichen Verhältnissen bezüglich Grundstücksgröße und baurechtlichen Festsetzungen sinnvoll sein, eine Aufteilung in qualitative Wertzonen (notwendiges Bauland, Baulandmehrfläche, Gartenland, Unland etc.) vorzunehmen.

Sogenannte Baulandmehrflächen / Hinterland (nicht zur GRZ- oder GFZ- Anrechnung benötigt) werden vom Gutachterausschuss i.d.R. mit 25 % des BRW berechnet, jedoch nur bis zu einer Fläche des Hinterlandes von 50 % der maßgebenden Grundstücksfläche. Bei darüber hinausgehenden Flächen kann eine weiter abgestufte Berechnung (Hausnahes Gartenland, 10 % des BRW) erfolgen.

## Anmerkungen zum wertrelevanten Geschossflächen-Bezug (WGFZ) der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind z. Teil auf eine gebietstypische wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bezogen. Weicht das Bewertungsgrundstück bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern vom Definitionsbereich des Richtwertes ab, ist i.d.R. eine Anpassung vorzunehmen.

Bei der Umrechnung wegen unterschiedlicher Geschossflächenzahl bleiben Abweichungen von  $\pm 0,1$  grundsätzlich unberücksichtigt.

| GFZ | Koeffizient<br>ab 01.01.2011 |
|-----|------------------------------|
| 0,2 | 0,75                         |
| 0,3 | 0,79                         |
| 0,4 | 0,83                         |
| 0,5 | 0,86                         |
| 0,6 | 0,89                         |
| 0,7 | 0,92                         |
| 0,8 | 0,95                         |
| 0,9 | 0,98                         |
| 1,0 | 1,00                         |
| 1,1 | 1,03                         |
| 1,2 | 1,05                         |
| 1,3 | 1,07                         |
| 1,4 | 1,10                         |
| 1,5 | 1,12                         |
| 1,6 | 1,14                         |
| 1,7 | 1,16                         |
| 1,8 | 1,18                         |
| 1,9 | 1,20                         |
| 2,0 | 1,22                         |
| 2,1 | 1,25                         |
| 2,2 | 1,27                         |
| 2,3 | 1,29                         |
| 2,4 | 1,31                         |

→ Im Individuellen Wohnungsbau (Ein – Zweifamilienhäuser) ist die WGFZ in der Bodenrichtwertkarte lediglich nachrichtlich zur Gebietscharakterisierung eingetragen. Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baul. Nutzung **kann hier nicht nachgewiesen werden.**

Die Entwicklung der Tabelle erfolgte bereits vor längerer Zeit durch die Gutachterausschüsse Esslingen, Heilbronn und Böblingen.

### Beispiel:

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| BRW:                    | 900 €/m <sup>2</sup><br>WGFZ 0,9<br>Fläche 400 m <sup>2</sup> |
| Bewertungsgrundstück:   | WGFZ 0,5; Fläche 400 m <sup>2</sup>                           |
| Umrechnungskoeffizient: | 0,86 bei WGFZ 0,5<br>0,98 bei WGFZ 0,9                        |
| umgerechneter BRW:      | $900 \times 0,86 / 0,98 = \text{rd. } 790 \text{ €/m}^2$      |

**Tabelle:** Umrechnungskoeffizienten bei abweichender wertrelevanter Geschossflächenzahl (WGFZ)

Alle Umrechnungskoeffizienten sind sachverständig anzuwenden. Vermieden werden sollte, dass Grundstücksmerkmale „doppelt“ berücksichtigt werden.

Bei **gewerblichen Immobilien** empfiehlt der Gutachterausschuss bei abweichender (W)GFZ, sofern dies marktgerecht erscheint, eine Umrechnung auf Grundlage der WertR 2006 (Anlage 11)

## Zeichenerklärung zur Bodenrichtwertkarte

## Beispiel Bodenrichtwerte für Bauflächen

|                |                     |                                     |                    |              |
|----------------|---------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|
| Bodenrichtwert | Entwicklungszustand | Sanierungs- oder Entwicklungszusatz | Beitrags-situation | Zonen-nummer |
| 900            | B                   |                                     |                    | (0800)       |

---

|                 |                               |              |                                   |                            |
|-----------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------------|
| WA              | EFH                           | III          | WGFZ 0,8                          | f500                       |
| Art der Nutzung | Ergänzung zur Art der Nutzung | Geschosszahl | wertrelevante Geschossflächenzahl | Typische Grundstücksfläche |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bodenrichtwert        | € pro Quadratmeter (€/m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Entwicklungszustand   | B baureifes Land<br>R Rohbauland<br>E Bauerwartungsland<br>LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft<br>SF Sonstige Flächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Beitragssituation     | Keine Angabe: beitragsfrei<br>ebp (bisher ebpf): erschließungsbeitrags-<br>/kostenerstattungsbeitragspflichtig und<br>beitragspflichtig nach<br>Kommunalabgabenrecht                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zonennummer           | 0800, s. auch Auflistung im Jahresbericht 2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Art der Nutzung       | W Wohnbaufläche<br>WR reines Wohngebiet<br>WB besonderes Wohngebiet<br>M gemischte Fläche<br>MI Mischgebiet<br>MD Dorfgebiet<br>MK Kerngebiet<br>G Gewerbliche Baufläche<br>GE Gewerbegebiet<br>GI Industriegebiet<br>LG Lagerfläche<br>AB Abbauland (z.B. Steinbruch)<br>GB Fläche für Gemeinbedarf<br>ASB bebaute Fläche im Außenbereich<br>SE Sondergebiet für Erholung<br>SO sonstige Sondergebiete<br>SN Sondernutzungsfläche |
| Ergänzung zur Nutzung | EFH überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser<br>MFH überwiegend Mehrfamilienhäuser<br>WGH Wohn- und Geschäftshäuser<br>GH Geschäftshäuser<br>BGH Büro- und Geschäftshäuser<br>EKZ Einkaufszentren                                                                                                                                                                                                                                   |
| Geschosszahl          | Gebietstypische Zahl der Vollgeschosse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wertrelevante Geschossflächenzahl | WGFZ Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche. Dabei gelten die Außenmaße der Geschosse, ausgebaut oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75 % ihrer Fläche berücksichtigt, unabhängig von den Regelungen der BauNVO |
| Typische Grundstücksfläche        | Typische, durchschnittliche Grundstücksfläche der Mehrheit der Grundstücke in der Richtwertzone                                                                                                                                                          |

### Bodenrichtwerte für Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Boden-<br>richt-<br>wert | Zonen-<br>nummer                    |
| 7                        | (9040)                              |
| <hr/>                    |                                     |
| GR                       |                                     |
| Art der<br>Nutzung       | Ergänzung<br>zur Art der<br>Nutzung |

#### Art der Nutzung

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| L   | Landwirtschaftliche Fläche  |
| SN  | Sondernutzungsfläche        |
| A   | Acker                       |
| GR  | Grünland                    |
| W   | Wohnen im Außenbereich      |
| G   | Gewerbe im Außenbereich     |
| F   | Forstwirtschaftliche Fläche |
| PG  | Private Grünfläche          |
| KGA | Kleingartenfläche           |
| AB  | Abbauland (z.B. Steinbruch) |

#### Ergänzung zur Art der Nutzung

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| ASB | Bebaute Flächen im Außenbereich |
|-----|---------------------------------|

Die BRW für bebaute Flächen im Außenbereich (insbesondere Wohnen – W ASB) gelten jeweils für eine Fläche, die der fünffachen Fläche des Wohngebäudes entspricht, sofern eine eindeutige Zuordnung der Grundstücksteilflächen, die zum Wohnen gehören, nicht möglich ist.

Bsp: Grundfläche Wohnhaus 130 m<sup>2</sup>

Fläche BRW Wohnen: 130 x 5 = 650 m<sup>2</sup>