

Darstellung der Bodenrichtwerte in GAIA-MVprofessional

Die Darstellung der Bodenrichtwerte ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) geregelt.

Der **Bodenrichtwert** ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Das Bodenrichtwertgrundstück repräsentiert die vorherrschenden wertbeeinflussenden Verhältnisse der Bodenrichtwertzone.

1 Bodenrichtwerte für Bauflächen

1.1 Darstellung in GAIA-MVprofessional

Die Bodenrichtwerte für Bauflächen werden in GAIA-MVprofessional in folgender Form dargestellt (siehe Beispiele). Die Bedeutung der einzelnen Angaben sind den Erläuterungen unter Ziffer 1.2 zu entnehmen.

Beispiel 1:

26 B ebf
MD o I b30 f1000

Erläuterung zu Beispiel 1:

Bodenrichtwert	Entwicklungsstatus	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitragsrechtlicher Zustand
26	B		ebf

MD		o	I								b30	f1000
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	Geschossflächenzahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe in Metern	Grundstücksbreite in Metern	Grundstücksfläche in Quadratmetern	
Nutzungsarten			Maß der baulichen Nutzung					Angaben zum Grundstück				

Beispiel 2:

190 B SU
WA g III-IV GRZ0,6 t30 f400

Erläuterung zu Beispiel 2:

Bodenrichtwert	Entwicklungs- zustand	Sanierungs- oder Entwicklungs- zusatz	Beitrags- rechtlicher Zustand
----------------	--------------------------	--	-------------------------------------

190 B SU

WA		g	III-IV				GRZ0,6		t30	f400	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung	Zahl der Vollgeschosse	Zahl der oberirdischen Vollgeschosse	Geschossflächenzahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Grundstückstiefe in Metern	Grundstücksbreite in Metern	Grundstücksfläche in Quadratmetern
Nutzungsarten			Maß der baulichen Nutzung					Angaben zum Grundstück			

1.2 Erläuterungen zu den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Entwicklungszustand** für Bauflächen kann folgende Qualitäten annehmen:

Abk.	Entwicklungszustand	Beschreibung
B	baureifes Land	Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen baulichen nutzbar sind
R	Rohbauland	Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind
E	Bauerwartungsland	Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen

Der **beitragsrechtliche Zustand** wird wie folgt dargestellt:

Abk.	Bezeichnung
frei	beitragsfrei
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht
ebp	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

Für die **Art der Nutzung** bzw. **Ergänzung zur Art der Nutzung** sind im **Nutzungsartenkatalog** nach ImmoWertV folgende Nutzungsarten mit entsprechenden Abkürzungen vorgegeben:

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergän- zung zur Art der Nutzung
1	Wohnbaufläche	W	
1.1	Kleinsiedlungsgebiet	WS	
1.2	reines Wohngebiet	WR	
1.3	allgemeines Wohngebiet	WA	
1.4	Besonderes Wohngebiet	WB	
2	gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)	M	
2.1	Dorfgebiet	MD	
2.2	dörfliches Wohngebiet	MDW	
2.3	Mischgebiet	MI	
2.4	Kerngebiet	MK	
2.5	urbanes Gebiet	MU	
3	gewerbliche Baufläche	G	
3.1	Gewerbegebiet	GE	
3.2	Industriegebiet	GI	
4	Sonderbaufläche	S	
4.1	Sondergebiet für Erholung	SE	
4.2	sonstige Sondergebiete	SO	
5	Baufläche für Gemeinbedarf	GB	
Die Bauflächen (1 bis 5) können zusätzlich durch folgende Ergänzungen zur Art der Nutzung weiter spezifiziert werden in:			
	Ein- und Zweifamilienhäuser		EFH
	Mehrfamilienhäuser		MFH
	sozialer Mietwohnungsbau		SOW

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergän- zung zur Art der Nutzung
	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)		GH
	Wohn- und Geschäftshäuser		WGH
	Büro- und Geschäftshäuser		BGH
	Bürohäuser		BH
	Produktion und Logistik		PL
	Wochenendhäuser		WO
	Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe		GD
	Ferienhäuser		FEH
	Freizeit und Touristik		FZT
	Läden (eingeschossig), nicht großflächiger Einzelhandel		LAD
	Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel		EKZ
	Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art		MES
	Bildungseinrichtungen		BI
	Gesundheitseinrichtungen		MED
	Hafen		HAF
	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser		GAR
	Militär		MIL
	landwirtschaftliche Produktion		LP
	bebaute Flächen im Außenbereich		ASB
	Bauflächen für Energieerzeugung		EE

Für die Angabe der **Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung** gibt die ImmoWertV folgende Möglichkeiten vor:

Abk.	Bauweise	Beschreibung
o	offene Bauweise	In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
g	geschlossene Bauweise	In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.
a	abweichende Bauweise	Abweichende Bauweise von einer im Bebauungsplan festgesetzten offenen oder geschlossenen Bauweise.
eh	Einzelhäuser	
dh	Doppelhaushälften	
rh	Reihenhäuser	
rm	Reihenmittelhäuser	
re	Reihenendhäuser	

Das **Maß der baulichen Nutzung** nach ImmoWertV umfasst folgende Angaben:

Abk.	Bezeichnung	Erläuterung
ZVG	Zahl der Vollgeschosse	Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach der Landesbauordnung M-V Vollgeschosse sind; Angabe in römischen Zahlen, z. B. II = zweigeschossige Bebauung
ZOG	Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 16 Absatz 4 ImmoWertV)	Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; Angabe in römischen Zahlen, z. B. IV = viergeschossige Bebauung
GFZ	Geschossflächenzahl	Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche wird für alle Vollgeschosse ermittelt; z. B. GFZ 0,9 zulässige Geschossfläche = 90 % der Grundstücksfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 4 ImmoWertV)	Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche; z. B. WGFZ 0,7 wertrelevante Geschossfläche = 70 % der Grundstücksfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; z. B. GRZ 0,4 zulässige Grundfläche = 40 % der Grundstücksfläche
BMZ	Baumassenzahl	Die Baumassenzahl gibt an, wie groß die Baumasse in Kubikmeter im Verhältnis zur bebaubaren Grundstücksfläche in Quadratmeter sein darf; z. B. BMZ 8,0 zulässige Baumasse = 8 m ³ je Quadratmeter bebaubarer Grundstücksfläche

Die **Angaben zum Grundstück** beinhalten die Grundstückstiefe, die Grundstücksbreite oder die Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Abk.	Bezeichnung	Erläuterung
t	Grundstückstiefe in Metern	t40 : Grundstückstiefe 40 Meter
b	Grundstücksbreite in Metern	b30 : Grundstücksbreite 30 Meter
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern	f1000 : Grundstücksfläche 1.000 m ²

Für Städtebauliche Sanierungsgebiete oder Städtebauliche Entwicklungsbereiche ist bei der Angabe des Bodenrichtwerts ein **Sanierungs- oder Entwicklungszusatz** hinzuzufügen, der den Verfahrensstand angibt, auf den sich der Bodenrichtwert bezieht.

Abk.	Bezeichnung	Erläuterung
SU	sanierungsunbeeinflusster Zustand	ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	sanierungsbeeinflusster Zustand	unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	entwicklungsunbeeinflusster Zustand	ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	entwicklungsbeeinflusster Zustand	unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

2. Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft

2.1 Darstellung in GAIA-MVprofessional

Die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in GAIA-MVprofessional in folgender Form dargestellt (siehe Beispiele). Die Bedeutung der einzelnen Angaben sind den Erläuterungen unter Ziffer 2.2 zu entnehmen.

Beispiel:

3.10 LF
A f20000

Erläuterung zum Beispiel:

Bodenrichtwert		Entwicklungszustand	
3.10		LF	
A		f20000	
Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstücksfläche in Quadratmetern
Bewertung der Bodenschätzung			

2.2 Erläuterungen zu den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand ist hier immer „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“:

Abk.	Entwicklungszustand	Beschreibung
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Für die **Art der Nutzung** bzw. **Ergänzung zur Art der Nutzung** sind im **Nutzungsartenkatalog** nach ImmoWertV folgende Nutzungsarten mit entsprechenden Abkürzungen vorgegeben:

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
6	Landwirtschaftliche Fläche	L	
6.1	Acker	A	
6.2	Grünland	GR	
6.3	Erwerbsgartenanbaufläche	EGA	
6.3.1	Obstanbaufläche	EGA	OG
6.3.2	Gemüseanbaufläche	EGA	GEM
6.3.3	Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche	EGA	BLU
6.3.4	Baumschulfläche	EGA	BMS
6.4	Anbaufläche für Sonderkulturen	SK	
6.4.1	Spargelanbaufläche	SK	SPA
6.4.2	Hopfenanbaufläche	SK	HPF
6.4.3	Tabakanbaufläche	SK	TAB
6.5	Weingarten	WG	
6.5.1	Weingarten in Flachlage	WG	FL
6.5.2	Weingarten in Hanglage	WG	HL
6.5.3	Weingarten in Steillage	WG	SL
6.6	Kurzumtriebsplantagen, Agrofrost	KUP	
6.7	Unland, Geringstland, Bergweide Moor	UN	
7	Forstwirtschaftliche Fläche	F	

Die **Angabe zum Grundstück** beinhaltet die Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Abk.	Bezeichnung	Erläuterung
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern	f20000 : Grundstücksfläche 20.000 m ²

Die **Bewertung der Bodenschätzung** wird zurzeit nicht dargestellt.

3. Bodenrichtwerte für Sonstige Flächen

3.1 Darstellung in GAIA-MVprofessional

Die Bodenrichtwerte für Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden in GAIA-MVprofessional in folgender Form dargestellt (siehe Beispiele). Die Bedeutung der einzelnen Angaben sind den Erläuterungen unter Ziffer 3.2 zu entnehmen.

Beispiel:

80 SF
CA f10000

Erläuterung zum Beispiel:

Boden- richt- wert	Entwick- lungszu- stand
80	SF
CA f10000	
Art der Nutzung	Grund- stücks- fläche in Quadrat- metern

3.2 Erläuterungen zu den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks

Entwicklungszustand ist hier immer „Sonstige Flächen“:

Abk.	Entwicklungszustand	Beschreibung
SF	Sonstige Flächen	Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände für Bauflächen und den Flächen der Land- und Forstwirtschaft zuordnen lassen.

Für die **Art der Nutzung** bzw. **Ergänzung zur Art der Nutzung** sind im **Nutzungsartenkatalog** nach ImmoWertV folgende Nutzungsarten mit entsprechenden Abkürzungen vorgegeben:

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergän- zung zur Art der Nutzung
8.1	private Grünfläche	PG	
8.2	Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)	KGA	
8.3	Freizeitgartenfläche	FGA	
8.4	Campingplatz	CA	
8.5	Sportfläche (u. a. Golfplatz)	SPO	
8.6	sonstige private Fläche	SG	
8.7	Friedhof	FH	
8.8	Wasserfläche	WF	
8.9	Flughäfen, Flugplätze usw.	FP	
8.10	private Parkplätze, Stellplatzfläche	PP	
8.11	Lagerfläche	LG	
8.12	Abbauland	AB	
8.12.1	Abbauland von Sand und Kies	AB	SND
8.12.2	Abbauland von Ton und Mergel	AB	TON
8.12.3	Abbauland von Torf	AB	TOF
8.12.4	Steinbruch	AB	STN
8.12.5	Braunkohletagebau	AB	KOH
8.13	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)	GF	
8.14	Sondernutzungsfläche	SN	

Die **Angabe zum Grundstück** beinhaltet die Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Abk.	Bezeichnung	Erläuterung
f	Grundstücksfläche in Quadratmetern	f10000 : Grundstücksfläche 10.000 m ²