

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die
Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
Anlage 5 (zu § 16 Absatz 3)
Katalog der Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks

(Fundstelle: BGBl. I 2021, 2856 - 2859)

Wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nicht in dieser Anlage aufgeführt sind, dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn die aufgeführten Grundstücksmerkmale zur marktgerechten Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks nicht ausreichend sind.

1. Nutzungskartenkatalog

Für jeden Bodenrichtwert ist der Entwicklungszustand und die Art der Nutzung anzugeben. Lässt sich das Bodenrichtwertgrundstück aufgrund seiner rechtlichen und tatsächlichen Merkmale keinem der Entwicklungszustände nach § 3 Absatz 1 bis 4 zuordnen, ist das Bodenrichtwertgrundstück der Kategorie „Sonstige Flächen“ im Sinne des § 3 Absatz 5 zuzuordnen. Zusätzlich zur Art der Nutzung kann eine Ergänzung zur Art der Nutzung angegeben werden.

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung		Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
Baureifes Land (B)				
Rohbauland (R)				
Bauervartungsland (E)				
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	Dorfliches 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				
Mehrfamilienhäuser				
Sozialer Mietwohnungsbau				
Geschäftshäuser (mehrgeschossig)				
Wohn- und Geschäftshäuser				
Büro- und Geschäftshäuser				
Bürohäuser				
Produktion und Logistik				
Wochenendhäuser				
Handel und dienstleistungsorientiertes Gewerbe				
Ferienhäuser				
Freizeit und Touristik				
Läden (engeschosig), nicht großflächiger Einzelhandel				
Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel				
Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art				
Bikungseinrichtungen				
Gesundheitsseinrichtungen				
Häfen				
Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser				
Militär				
landwirtschaftliche Produktion				
Bebaute Flächen im Außenbereich				
Bauflächen für Energieerzeugung				
Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)				
6	landwirtschaftliche Fläche		L	
6.1	Acker		A	
6.2	Grünland		GR	
6.3	Erwerbsgartenbaufläche		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

Nr.	Art der Nutzung bzw. Ergänzung zur Art der Nutzung	Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung
6.4	Anbaufläche für Sonderkulturen	SK	
6.4.1	Spargelbaufläche	SK	SPA
6.4.2	Hopfenanbaufläche	SK	HPF
6.4.3	Tabakanbaufläche	SK	TAB
6.5	Weingarten	WG	
6.5.1	Weingarten in <u>Flachlage</u>	WG	FL
6.5.2	Weingarten in <u>Hanglage</u>	WG	HL
6.5.3	Weingarten in <u>Steillage</u>	WG	STL
6.6	Kurzumtriebsplantagen, Agroforst	KUP	
6.7	Urland, Geringsland, Bergweide, Moor	UN	
7	forstwirtschaftliche Fläche	F	
Sonstige Flächen (SF)			
8.1	private Grünfläche	PG	
8.2	Kleingartenfläche (Bundeskleingartengesetz)	KGA	
8.3	Freizeitgartenfläche	FGA	
8.4	Campingplatz	CA	
8.5	Sportfläche (u.a. <u>Golfplatz</u>)	SFO	
8.6	sonstige private Fläche	SG	
8.7	Friedhof	FH	
8.8	Wasserfläche	WF	
8.9	Flughäfen, Flugplätze usw.	FP	
8.10	private Parkplätze, Stellplätze	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	Braunkohleabbau	AB	KOH
8.13	Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)	GF	
8.14	Sondernutzungsfläche	SN	

II. Weitere Grundstücksmerkmale

Bei baureifem Land ist der betragsrechtliche Zustand anzugeben. Die weiteren Grundstücksmerkmale sind anzugeben, soweit sie wertbeeinflussend sind.

1. **Betragsrechtlicher Zustand**

frei

betragsfrei
2. **Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

ebp

erschließungsbetrags-/kostenersatzungsbetragsfrei und betragspflichtig nach Kommunalabgaberecht,

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

a

abweichende Bauweise

eh

Einzelhäuser

ed

Einzel- und Doppelhäuser

dh

Doppelhaushälften

rh

Reihenhäuser

rm

Reihenmittelhäuser

re

Reihenendhäuser

3. **Maß der baulichen Nutzung**

ZVG

Zahl der Vollgeschosse

ZOG

Zahl der oberirdischen Geschosse (§ 16 Absatz 4)

GFZ

Geschossflächenzahl

WGfZ

wertrelevante Geschossflächenzahl (§ 16 Absatz 4)

GRZ

Grundflächenzahl

BMZ

Baumassenzahl

4. **Angaben zum Grundstück**

t

Grundstückstiefe in Metern

b

Grundstücksbreite in Metern

f

Grundstücksfläche in Quadratmetern

5. **Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**

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

6. **Bewertung der Bodenschätzung**

AZ

Ackerzahl

GZ

Grünlandzahl

zum Seitenanfang

Impressum

Datenschutz

Barrierefreiheitsklärung

Feedback-Formular

Seite ausdrucken