



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-
Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg**

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld
Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Anwendungshinweise zur Umrechnung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2026

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	1
2	Allgemeines	2
2.1	Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück	2
2.2	Bodenrichtwertzonen	3
3	Hinterland (Tiefe)	4
4	Wohnbauland im Außenbereich (ASB)	5
5	Sondergebiete landwirtschaftliche Produktion (LP) im Außenbereich (ASB)	6
6	Bauflächen des Gemeinbedarfs, Schulen, Kindergärten, Kliniken usw.	7
7	Friedhöfe	7
8	Wald	7
9	Abkürzungsverzeichnis	8
10	Glossar	8

2 Allgemeines

2.1 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Werte für Grundstücke in einer bestimmten Lage. Sie werden in **Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche** angegeben. Der Bodenrichtwert gilt für den Boden innerhalb einer bestimmten **Bodenrichtwertzone** (§ 196 Baugesetzbuch – BauGB).

Der Bodenrichtwert bezieht sich immer auf ein sogenanntes **Bodenrichtwertgrundstück**.

Bodenrichtwerte sind **nicht verbindlich**. Sie sind auch **keine Empfehlung für einen Kaufpreis**. Sie dienen nur als **Orientierung**, um den Wert von Grundstücken im normalen Grundstücksverkehr (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) besser einschätzen zu können.

Bodenrichtwerte für **Baulandflächen** beziehen sich auf ein **baureifes Bodenrichtwertgrundstück**. Für ein solches Grundstück fallen **keine Erschließungsbeiträge** nach § 127 BauGB, **keine Abgaben nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz** und **keine Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen** nach § 135a BauGB mehr an (erschließungsbeitragsfrei).

In einigen Gebieten wurden diese Beiträge tatsächlich noch nicht erhoben. Dennoch werden die Bodenrichtwerte so dargestellt, **als wären die Erschließungsbeiträge bereits bezahlt**.

Das **Bodenrichtwertgrundstück** ist ein unbebautes und fiktives Grundstück. Seine Eigenschaften entsprechen weitgehend den typischen wertbestimmenden Merkmalen der Grundstücke innerhalb der jeweiligen Bodenrichtwertzone. Diese Zonen werden nach § 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt.

Das Bodenrichtwertgrundstück besitzt **keine besonderen Merkmale**, die nur im Rahmen einer individuellen Bewertung festgestellt werden können. Dazu gehören zum Beispiel:

- **Privatrechtliche Rechte und Belastungen, zum Beispiel:**
 - o Mietverträge,
 - o Pachtverträge,
 - o Grunddienstbarkeiten.
- **Individuelle öffentlich-rechtliche Rechte und Belastungen, zum Beispiel:**
 - o Baulasten,
 - o Bindungen aus öffentlich gefördertem Wohnungsbau,
 - o abweichende Art oder Größe der Bebauung auf einem einzelnen Grundstück.
- **Besondere Eigenschaften oder Belastungen des Grundstücks, zum Beispiel:**
 - o Altlasten im Boden,
 - o eine ungewöhnliche Grundstücksform (z. B. sehr schmale oder sehr kleine Grundstücke),
 - o fehlende oder eingeschränkte Erschließung.

2.2 Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzonen sind **zusammenhängende Gebiete**, in denen Grundstücke eine **ähnliche Lage und ähnliche Nutzungsmöglichkeiten** haben.

Ob ein bestimmtes Grundstück ganz oder teilweise in einer solchen Zone liegt, hat **keinen Einfluss darauf**, wie das Grundstück genutzt werden darf (z. B. ob das Grundstück **bebaut werden darf oder nicht**).

Aus den Bodenrichtwerten und ihren Grenzen können **keine Ansprüche** gegenüber Behörden abgeleitet werden. Dazu gehören zum Beispiel:

- Behörden für die Bauleitplanung,
- Baugenehmigungsbehörden,
- Landwirtschaftsbehörden.

Die Frage, ob und wie gebaut werden darf, richtet sich **nur nach den geltenden Bauvorschriften**.

Art und Umfang der möglichen Bebauung ergeben sich in der Regel aus den Vorschriften der §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs sowie aus weiteren Regelungen, die die Nutzung eines Grundstücks betreffen.

Bei der Festlegung der Grenzen einer Bodenrichtwertzone werden Wertunterschiede **einzelner Grundstücke nicht berücksichtigt, wenn diese** Unterschiede auf besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke beruhen und **nicht den typischen Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechen**.

Einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile können sich in ihrer Nutzung von den übrigen Grundstücken unterscheiden. Beispiele dafür sind:

- Grünflächen,
- Waldflächen,
- Wasserflächen,
- Verkehrsflächen,
- Flächen für den Gemeinbedarf.

Diese Flächen können zwar innerhalb einer Bodenrichtwertzone liegen, **der angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen jedoch nicht** (§ 15 ImmoWertV).

Wenn die wertbestimmenden Eigenschaften eines Grundstücks deutlich von denen des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen, muss dies bei einer **individuellen Bewertung des Grundstücks (Verkehrswertgutachten)** von einem Sachverständigen berücksichtigt werden.

3 Hinterland (Tiefe)

Wenn der Gutachterausschuss für das **Bodenrichtwertgrundstück** eine bestimmte **Grundstückstiefe** festgelegt hat, gilt der Bodenrichtwert nur für den **vorderen Teil des Grundstücks** bis zu dieser Tiefe. Dieser Bereich wird als **Vorderland** bezeichnet.

Die Grundstückstiefe wird **von der Straße bis zur hinteren Grundstücksgrenze** gemessen.

Ist ein Grundstück **tiefer** als die festgelegte Tiefe, wird es für die Wertermittlung in zwei Bereiche aufgeteilt:

- **Vorderland** (bis zur festgelegten Tiefe),
- **Hinterland** (der darüberhinausgehende hintere Teil).

Der Wert des Hinterlandes wird **separat beurteilt**. Dabei werden vor allem **Größe und mögliche Nutzung** berücksichtigt.

Typische Wertansätze sind:

- Bei einer Nutzung nur als **Grünland**, mit zum Beispiel:
 - o Wiesen,
 - o Streuobstwiesen,
 - o Weiden,
 - o starke Hanglage,
 - o keine versiegelten Flächen,beträgt der Wert in der Regel etwa **10 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes**.
- Bei einer Nutzung als **Freizeitgarten**, mit zum Beispiel:
 - o befestigten Wegen,
 - o Geräteschuppen,
 - o einfachen Gartenlauben,
 - o geringer Versiegelung,beträgt der Wert meist etwa **20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes**.
- Bei einer **höherwertigen Nutzung**, zum Beispiel als
 - o Garagenfläche,
 - o Stellplatzfläche,
 - o Fläche mit massiven Nebengebäuden,
 - o stärker versiegelte Fläche,beträgt der Wert in der Regel etwa **30 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes**.

Für die Wertermittlung ist immer entscheidend, **welche Nutzung in der jeweiligen Bodenrichtwertzone maximal erlaubt ist**.

Wenn auf den hinteren Grundstücksflächen **eine Bebauung möglich ist** (zum Beispiel durch eine eigene Zufahrt von hinten), dann werden diese Flächen **nicht als Hinterland**, sondern ebenfalls als **Vorderland** betrachtet. Grundlage dafür ist § 1 Abs. 2 der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**.

Eine Bauvoranfrage klärt verbindlich, ob das Grundstück in zweiter Reihe bebaut werden kann.

4 Wohnbauland im Außenbereich (ASB)

Der Gutachterausschuss legt teilweise auch Bodenrichtwerte für **Wohnbauland im planungsrechtlichen Außenbereich** fest.

Der Bodenrichtwert gilt in diesem Fall nur für die Flächen, die **zur Bebauung gehören**, zum Beispiel:

- das Gebäude selbst,
- notwendige Abstandsflächen,
- versiegelte Flächen.

Die übrigen Flächen des Grundstücks werden nach den **örtlichen Bodenrichtwerten für land- oder forstwirtschaftliche Flächen** bewertet.

Wenn zusätzlich **gewerblich genutzte Gebäude** vorhanden sind, wird der Bodenrichtwert für **vergleichbare Gewerbeflächen im Außenbereich** verwendet.

Wenn es für Wohnbauland im Außenbereich **keine eigene Bodenrichtwertzone** gibt, kann der Bodenwert näherungsweise berechnet werden. Dazu wird der Bodenrichtwert der **nächstgelegenen Bodenrichtwertzone mit der Art der Nutzung „gemischte Baufläche“ (M)** im Innenbereich verwendet.

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$BRW_{ASB} (M) = BRW (nächstgelegene gemischte Baufläche) \times \frac{1}{3}$$

Bei besonders guten Lagen im Außenbereich, zum Beispiel:

- Lage an einer öffentlichen Straße,
- gute Besonnung und Belichtung,
- gute Erschließung,
- besonders attraktive Umgebung,

kann der Wert auch **bis zu 50 % des Bodenrichtwertes der nächstgelegenen gemischten Baufläche im Innenbereich** betragen.

Hinweis: Die Bodenrichtwerte für **gemischte Bauflächen** werden im System **BORIS-TH rot** dargestellt.

5 Sondergebiete landwirtschaftliche Produktion (LP) im Außenbereich (ASB)

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen verschiedene bauliche Anlagen, wie zum Beispiel:

- Betriebsgebäude,
- Stallanlagen,
- Lagerhallen oder
- Biogasanlagen.

Wenn diese Anlagen im **planungsrechtlichen Außenbereich** liegen, gelten sie als **privilegierte Vorhaben im Außenbereich**.

Die Nutzung dieser Flächen ist wegen ihrer **Zweckbindung** stark eingeschränkt. Deshalb sind auch die Möglichkeiten zur Nutzung oder zum Verkauf dieser Flächen begrenzt.

Der Gutachterausschuss hat für einige dieser Flächen eigene Bodenrichtwerte festgelegt.

Wenn es **keine eigene Bodenrichtwertzone** für **landwirtschaftliche Standorte im Außenbereich** gibt, kann der Bodenwert näherungsweise berechnet werden. Grundlage ist der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert für Ackerland**. Wenn kein Wert für Ackerland vorhanden ist, wird der Wert für **Grünland** verwendet.

Die Berechnung erfolgt nach folgender Formel:

$$\text{BRW LP ASB} = \text{BRW Acker (Grünland)} \times 4$$

Der so ermittelte Wert kann zusätzlich angepasst werden:

- **Zuschlag bis zu 50 %**, wenn die Erschließung sehr gut ist, zum Beispiel:
 - o befestigte Zufahrt,
 - o Nähe zur Ortschaft,
 - o Strom- und Wasseranschluss.
- **Abschlag bis zu 50 %**, wenn die Erschließung schlecht ist, zum Beispiel:
 - o unbefestigte Zufahrt,
 - o kein Strom,
 - o kein Wasseranschluss.

Der ermittelte Bodenrichtwert sollte jedoch **nicht unter 2 € pro Quadratmeter** liegen.

6 Bauflächen des Gemeinbedarfs, Schulen, Kindergärten, Kliniken usw.

Der Gutachterausschuss hat teilweise auch Bodenrichtwerte für **Flächen des Gemeinbedarfs** festgelegt. Dazu gehören zum Beispiel:

- Schulen,
- Kindergärten,
- Kliniken,
- Verwaltungen.

Der Bodenrichtwert für solche Flächen orientiert sich an den **Bodenrichtwerten für Bauland in der Umgebung**. Dabei werden die Werte der umliegenden Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiete berücksichtigt.

Bei der Umrechnung wird in der Regel ein **Abschlag von 50 %** vom durchschnittlichen Bodenrichtwert der umliegenden Baulandzonen vorgenommen.

Hinweis: Gemeinbedarfsflächen sind in der Regel **nicht frei handelbar** und unterliegen deshalb meistens **nicht dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr**. Bei der Festlegung der Bodenrichtwerte wird jedoch angenommen, dass eine **privatwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich möglich wäre**.

7 Friedhöfe

Friedhöfe gehören normalerweise ebenfalls zu den **Flächen des Gemeinbedarfs**. Sie sind meistens **nicht frei handelbar** und gehören daher **nicht zum gewöhnlichen Grundstücksverkehr**.

Der Gutachterausschuss weist deshalb **in der Regel keine Bodenrichtwerte mehr für Friedhöfe aus**.

Ein möglicher Wert kann jedoch **hilfsweise** anhand der Bodenrichtwerte der Umgebung geschätzt werden.

Dabei können folgende Orientierungswerte verwendet werden:

- **Innerhalb einer Ortslage:**
maximal etwa **10 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke**,
- **Außerhalb der Ortslage oder am Ortsrand:**
etwa **das 1,5-Fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland** (oder Grünland, wenn kein Ackerwert vorhanden ist).

8 Wald

Bodenrichtwerte für **forstwirtschaftliche Flächen** gelten nur für den **reinen Waldboden ohne Bewuchs** (unbestockt).

Das bedeutet: Der Wert der **Bäume oder des Holzbestandes** ist in diesem Bodenrichtwert **nicht enthalten**.

9 Abkürzungsverzeichnis

ASB	Außenbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BORIS-TH	Bodenrichtwertinformationssystem Thüringen
BRW	Bodenrichtwert
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
LP	Landwirtschaftliche Produktion
M (MI)	Mischgebiet

10 Glossar

Ausgleichsflächen	Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Baulandflächen	Flächen die rechtlich zur Bebauung freigegeben sind
Bauvoranfrage	klärt die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens
Erschließungsbeiträge	einmalige Abgaben, die Gemeinden von Grundstückseigentümern für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Versorgungsleitungen) erheben, um das Grundstück baureif zu machen
Gemeinbedarfsflächen	Flächen die dauerhaft für soziale, kulturelle, sportliche oder öffentliche Zwecke genutzt werden (z. B. Schulen, Krankenhäuser, Kirchen, Verwaltungen)
gewöhnlicher Geschäftsverkehr	bezeichnet den marktüblichen, regulären Ablauf von Kauf- und Verkaufsgeschäften, bei dem keine besonderen Umstände wie Notverkäufe, familiäre Beziehungen oder persönliche Vorlieben den Preis beeinflussen
gewöhnlicher Grundstücksverkehr	siehe: gewöhnlicher Geschäftsverkehr
Mischgebiet	eine bauplanungsrechtliche Fläche, die Wohnen und Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt verbindet
unbestockt	Waldfläche, die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bewachsen ist
Verkehrswertgutachten	detaillierte, rechtssichere Wertermittlung einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag; zur Bestimmung des Marktwertes (Verkehrswertes), also dem Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich zu erzielen ist