

# Landkreis Leipzig

## Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig hat gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für den Landkreis Leipzig beschlossen.

Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt gemäß den Vorgaben in Teil 2 ImmoWertV.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Zone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Grundlage für die Ableitung der Bodenrichtwerte bildeten die Kauffälle der letzten Jahre. Sofern für einzelne Zonen keine oder zu wenig Kauffälle vorlagen, wurden die Bodenrichtwerte mittels Lagevergleich und intersubjektiver Schätzung abgeleitet.

Bodenrichtwerte stellen keine Verkehrswerte dar, haben keine bindende Wirkung, tragen allgemeinen Charakter und berücksichtigen weder die spezielle Lage des Grundstücks noch andere wertbeeinflussende Faktoren. Sie sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären und werden grundsätzlich als alllastenfrei ausgewiesen.

Sofern entsprechende Satzungsunterlagen der Städte und Gemeinden für den Innen- oder Außenbereich vorliegen, sind diese zu berücksichtigen.


























Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

### Hinweise für Flächen ohne bauliche Nutzung folgen unterhalb der Zeichenerklärung!

#### Zeichenerklärung

Beispiel: **20 W** Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> - Art der baulichen Nutzung  
**I-II o 40m 500** Zahl der Vollgeschosse (römisch) - Bauweise - Grundstückstiefe in Metern (Zahl mit m) - Richtwertgrundstückgröße in m<sup>2</sup> (nur Zahl)  
*Anmerkung: wenn ein beschreibendes Element nicht festgelegt ist, rückt die nächste Angabe nach.*

#### Art der Nutzung:



 W = Wohnbauflächen	 M = gemischte Bauflächen	 S = Sonderbaufläche
 WA = Allgemeines Wohngebiet	 MD = Dorfgebiet	 SO = sonstige Sondergebiete
 WR = Reines Wohngebiet		 GB = Baufläche für Gemeinbedarf
 G = gewerbliche Baufläche	 SE = Sondergebiet für Erholung	
 GE = Gewerbegebiet		
 A = Ackerland	 PG = Hausgärten, Kleingärten ohne BKleingG	
 GR = Grünland	 KGA = Kleingärten nach BKleingG	
 F = forstwirtschaftliche Fläche	 GF = Gemeinbedarfsfläche für Freizeit/ Erholung (kein Bauland)	
 AB = Abbauland	 SPO = Sportfläche (u.a. Sportplatz, Golfplatz)	
 UN = Unland	 FH = Friedhof	
 WF = Wasserfläche	 SAN = förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet mit Nummer (römisch)	
	 SAN II (gesonderte Richtwertkarten mit Zonenbildung)	
	 SAN_OW Umringsgrenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nur informativ! Die angegebenen Bodenrichtwerte sind <u>keine</u> Anfangswerte!	

#### Entwicklungszustand:

Bodenrichtwerte ohne Kennzeichnung beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke. Erschließungsbeitragsfrei bezieht sich ausschließlich auf Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (Ersterschließung).

R Rohbauland E Bauerwartungsland \* geförderte Gewerbegebiete

#### Sanierungsgebiete:

-  Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
-  Richtwertzonengrenzen

z.B.:

<b>Z 1</b>	Z= Zone, 1= Nummer der Zone
<b>A 52 / FA 52 / FN 57</b>	Anfangswert / fortgeschriebener Anfangswert / fortgeschriebener Endwert
<b>M II-III</b>	Nutzungsart Zahl der Vollgeschosse
<b>A 52 bzw. FA 52</b>	Anfangswert (bzw. fortgeschriebener Anfangswert) ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im Sanierungsgebiet. Die Anfangswerte beziehen sich auf die Grundstücksqualität baureif, unbebaut, ortsübliche Grundstückgröße.
<b>N 57 bzw. FN 57</b>	Endwert (bzw. fortgeschriebener Endwert) unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebiets bzw. Entwicklungsbereichs.
	Erhebungen von Ausgleichsbeiträgen erfolgen nach §§ 154 ff BauGB durch die Gemeinde.

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Leipzig

Kartengrundlagen: Daten des amtlichen Vermessungswesens  
© Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)

## **Bodenrichtwerte außerhalb der Baulandflächen zum Stichtag 01.01.2024**

### **1. Flächen der Landwirtschaft - Ackerland (ImmoWertV § 3, Abs. 1)**

Bodenrichtwertzone	durchschnittliche Ackerzahl in BRW- €/qm	Bodenrichtwert <sup>(1)</sup>
Zone		
Bad Lausick	48	1,90
Belgershain	51	2,05
Bennewitz	55	2,05
Böhlen	67	2,35
Borna	53	2,05
Borsdorf	51	2,05
Brandis	51	2,25
Colditz	58	1,70
Elstertrebnitz	75	2,50
Frohburg Nord	55	2,00
Frohburg Süd	65	2,00
Geithain	62	2,20
Grimma Nordwest	52	1,85
Grimma Südost	71	2,35
Groitzsch	70	2,35
Großpösna	53	2,30
Kitzscher	49	2,00
Lossatal	52	2,05
Machern	53	2,05
Markkleeberg	61	2,55
Markranstädt	71	3,30
Naunhof	54	2,10
Neukieritzsch	61	2,40
Otterwisch	47	1,85
Parthenstein	48	1,75
Pegau	83	2,80
Regis-Breitungen	59	2,25
Rötha	61	2,15
Thallwitz	51	1,90
Trebsen/Mulde	49	2,35
Wurzen	52	2,10
Zwenkau	72	2,55

<sup>1)</sup> Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer Größe von 3 ha und die durchschnittliche Ackerzahl, welches für das jeweilige Gebiet in dessen wesentlichen Nutzungs-, Wertbestimmungs- und Rechtsverhältnissen typisch ist (Richtwertgrundstück).

Die Flächennormierung basiert auf den Umrechnungskoeffizienten der Analysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT SACHSEN-ANHALT 2023, Seite 292 f.; Hrsg. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt © 2023; Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Magdeburg) und wird bei abweichender Flächengröße und Ackerzahl zur Anpassung empfohlen.

Da sich die durchschnittlichen Ackerzahlen sowie die Bodenrichtwerte auf gewachsenen Boden beziehen, sind in Gemeinden mit bergbaubedingten Bodenveränderungen in der Vergangenheit spezifische Lageeinflüsse besonders zu beachten.

**2. FLÄCHEN DER LANDWIRTSCHAFT – GRÜNLAND IMWERTV § 3, ABS. 1:**

70 % des Wertes für Ackerland (WertV § 5, Abs. 1)  
ortsnahe Grünlandflächen werden u.U. zu deutlich höheren Werten gehandelt

**3. FLÄCHEN DER FORSTWIRTSCHAFT – WALDBODEN IMWERTV § 3, ABS. 1; ohne wertbeeinflussenden Bestand\*:**

0,30 €/qm

**4. WASSERFLÄCHEN (ohne wirtschaftl. Ertrag; ohne Hälteranlagen, beheizte Teiche, Teiche mit aufwendigen Teichbauanlagen usw.) IMWERTV § 3, ABS. 5\*:**

0,30 €/qm

**5. UNLAND IMWERTV § 3, ABS. 5\*:**

0,20 €/qm

**6. GARTENLAND (ohne Flächen nach dem Bundeskleingartengesetz)\*:**

spezifische BRW-Festlegungen

**7. GARTENLAND I.S. DES BUNDESKLEINGARTENGESETZES\*:**

2,50 €/qm

**8. ERHOLUNGSGRUNDSTÜCKE/GARTENLAND:**

spezifische BRW-Festlegungen

\* Bei diesen Flächen handelt es sich um die Durchschnittsrichtwerte des Landkreises. Gemeindebezogene Werte können aufgrund des geringen Datenmaterials nicht angegeben werden. Es ist zu beachten, dass bei einer Heranziehung dieser Werte in besonderem Maße die individuellen regionalen und örtlichen Gegebenheiten zu beachten und eventuell durch entsprechende Zu- und Abschläge vom angegebenen Durchschnittswert zu berücksichtigen sind. Eine aktuelle Auskunft aus der Kaufpreissammlung wird grundsätzlich angeraten.

## Bodenpreisindex Ackerland

		Index
31.12.	2012	100,0
31.12.	2014	133,7
31.12.	2016	153,5
31.12.	2018	167,3
31.12.	2020	186,1
01.01.	2022	194,1
01.01.	2024	216,8

