

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Bodenrichtwertzone endet am Grundstück: Eine konkrete Auskunft statt Durchschnittsrechnung

Bei einer unklaren Bodenrichtwertzonengrenze den richtigen Datensatz bestimmen lassen, statt selbst einen Durchschnittswert zu erfinden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Auf der amtlichen Karte liegt das Grundstück direkt an einer farbigen Grenze. Für die eine Zone wird ein anderer Bodenrichtwert angezeigt als für die benachbarte. Jetzt hilft keine schnelle Durchschnittsrechnung. Du benötigst eine nachvollziehbare Zuordnung: Welcher Datensatz betrifft die zu bewertende Fläche, und welche Unterschiede erklärt die Karte überhaupt?

Die Karte als Datensatz lesen

§ 196 BauGB beschreibt Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte und sieht Richtwertzonen vor. Diese sollen Gebiete mit weitgehend übereinstimmender Art und Maß der Nutzung umfassen; die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Vorschrift ermöglicht außerdem Auskunft durch die zuständige Geschäftsstelle. [\[BRW\]](#)

Unsere redaktionelle Empfehlung: Speichere nicht nur die farbige Karte. Halte Stichtag, Zonenbezeichnung, dargestellte Merkmale und die tatsächlich ausgewählte Position fest. Vergrößere die Darstellung so, dass klar wird, ob du die Grundstücksgrenze, eine Straßenfläche oder versehentlich einen Punkt daneben angeklickt hast. Ein Screenshot ohne Legende lässt sich später schlecht überprüfen.

Die Unsicherheit präzise formulieren

Schreibe der zuständigen Geschäftsstelle nicht bloß „Welcher Wert stimmt?“. Benenne Gemarkung und Flurstück sowie den fraglichen Stichtag. Beschreibe, ob eine Zonengrenze das Grundstück scheinbar schneidet, an seiner Kante verläuft oder ob lediglich die Darstellungsgenauigkeit unklar ist. Füge die beiden betroffenen Zonenkennungen bei, sofern du sie nachvollziehbar ablesen kannst.

Frage, welcher amtliche Auszug die räumliche Zuordnung und die Merkmale erklärt. Behaupte dabei keine technische Ungenauigkeit der Karte, die du nicht geprüft hast. Dein Anliegen ist eine Auskunft über einen konkreten Datenbezug, keine Ferndiagnose des Portals.

Warum ein Mittelwert das Problem nicht löst

Im fiktiven Beispiel zeigt die Karte am Grundstücksrand zwei unterschiedliche Zonen. Du könntest beide Zahlen mitteln oder die größere Fläche grob schätzen. Damit würdest du aber bereits Annahmen über die zutreffende Zuordnung und deren Bewertungsfolgen treffen. Diese Annahmen sind gerade Gegenstand der offenen Frage.

Das bessere Zwischenresultat lautet: „Zonenzuordnung angefragt; noch keine belastbare Grundlage für eine eigene Grundstücksrechnung.“ Nach der Antwort hältst du fest, welche Zone und welche Merkmale bestätigt wurden. Ob diese für eine individuelle Bewertung angepasst werden müssen, bleibt eine gesonderte Bewertungsfrage.

Auskunft und Kaufpreis auseinanderhalten

Die Klärung einer Kartengrenze macht aus dem Bodenrichtwert keinen zugesagten Verkaufspreis. Bewahre Kaufpreisangebot, Richtwertauskunft und gegebenenfalls Gutachten als unterschiedliche Unterlagen auf. Wer eine verbindliche wirtschaftliche Entscheidung treffen muss, sollte die konkrete Bewertung einschließlich Besonderheiten des Grundstücks fachlich prüfen lassen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Grundstück

Gemarkung, Flur und Flurstück der Fläche, die bewertet werden soll.

02 / Stichtag

Auf welchen Stichtag der Bodenrichtwerte bezieht sich deine Frage?

03 / Betroffene Zonen

Kennungen der beiden Richtwertzonen an deinem Grundstück, soweit ablesbar.

04 / Dargestellte Merkmale

Welche Merkmale nennt die Karte je Zone? Übernimm sie aus der Legende.

05 / Gesicherter Kartenausschnitt

Abrufdatum und Ablageort deines Ausschnitts mit Legende und angeklickter Position.

06 / Lage der Zonengrenze

Schneidet die Grenze das Grundstück, verläuft sie an der Kante, oder ist die Darstellung unklar?

07 / Anfrage an Geschäftsstelle

Wann hast du angefragt, bei wem, und welche Zone wurde bestätigt?

08 / Nächster Schritt

Brauchst du nach der Auskunft noch eine individuelle Bewertung? Wer erstellt sie?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BRW] § 196 BauGB – Bodenrichtwerte

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-DE-005-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.