

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für das Gebiet des Landkreises Coburg zum Stichtag 01.01.2026

I. Allgemeines

- (1) Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte (BRW) werden zum Stichtag 01.01.2026 für den Landkreis Coburg ermittelt. Im Bewertungszeitraum sind alle Kaufverträge mit Vertragsabschluss zwischen 01. Januar 2024 und 31. Dezember 2025 berücksichtigt.
- (2) Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit 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). Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).
- (3) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert und sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.
- (4) Detaillierte Angaben über Erschließungskosten können bei den Gemeinden erfragt werden.
- (5) Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.
- (6) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Mögliche Einflüsse von Sanierungsgebieten bleiben in den BRW unberücksichtigt.
- (7) Die Ausweisung der Flächen für Bauerwartungsland und Rohbauland erfolgt durch Betrachtung der rechtlichen Gegebenheiten bzw. durch Rücksprache mit den Gemeinden und Städten. Die Höhe des Bodenrichtwertes orientiert sich dabei an einer lang-, mittel- und kurzfristigen Bauerwartung (Bauerwartungsland oder Rohbauland). Diese ermitteln sich bei Vorliegen von Vergleichspreisen an diesen oder ansonsten über Ableitung, anhand der jeweiligen Entwicklungsstufe, prozentual an einem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert von Bauland. Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland sind immer ohne Erschließungskosten.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten für das Gebiet des Landkreises Coburg zum Stichtag 01.01.2026

- (8) Bodenrichtwerte für Grünland werden mit Hilfe des landkreisweit festgelegten Faktors von 2/3 des Wertes von Ackerland ermittelt.
Bodenrichtwerte für unbestockten Waldboden werden aus Kaufpreisen von Flächen abgeleitet, die einen Waldbestand haben. Übliche Kaufpreise von vollständig bestockten Waldflächen liegen im Landkreis Coburg im Bewertungszeitraum innerhalb der Spanne von 0,80 €/m² bis 2,50 €/m².
- (9) Für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen ausgewiesen. Dort unterscheidet sich die jeweilige Art der Nutzung. Maßgebend ist die tatsächliche bzw. tatsächlich mögliche Nutzung des zu bewertenden Grundstückes.

II. Abkürzungsverzeichnis

Entwicklungszustand	Art der Nutzung	
B = Baureifes Land	W =	Wohnbaufläche
R = Rohbauland	WA =	allgemeines Wohngebiet
E = Bauerwartungsland	M =	gemischte Baufläche
SF = sonstige Flächen	MD =	Dorfgebiet
LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft	MI =	Mischgebiet
Erschließungszustand	G =	gewerbliche Baufläche
ebf = beitragsfrei	GE =	Gewerbegebiet
erschließungsbeitrags-	SO =	sonstige Sondergebiete
ebp = /kostenerstattungsbeitragspflichtig	GR =	Grünland
und beitragspflichtig nach	A =	Acker
Kommunalabgabenrecht	F =	forstwirtschaftliche Flächen

III. Urheberrecht

Die Bodenrichtwerte sind laut Urheberrechtsgesetz (UrhG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Vervielfältigungen an Dritte und Veröffentlichungen, auch auszugsweise oder in aufgearbeiteter Form, sind nicht erlaubt. Nur mit schriftlicher Zustimmung des Gutachterausschusses können diese gestattet werden.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Coburg
- Geschäftsstelle –
Stand 21.05.2026