



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Hinweis:

Die folgenden Erläuterungen korrespondieren mit der Ableitung der zonalen Bodenrichtwerte des Jahres 2015.

Allgemeines

Die Bodenrichtwerte unterliegen der allgemeinen Bodenrichtwertdefinition des § 196 Abs. 1 BauGB. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Stimmen die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des zonalen Bodenrichtwertgrundstücks, wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein, ist dieses bei der Bewertung des Grundstücks sachverständig zu berücksichtigen. Für die Bewertung derartiger Grundstücke können die Bodenrichtwerte umliegender Gebiete mit vergleichbaren Grundstücksmerkmalen als Orientierung dienen.

Bodenrichtwerte für Baulandflächen beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden. In Bereichen, in denen eine Erhebung der Erschließungsbeiträge tatsächlich noch nicht vorgenommen wurde, sind die Bodenrichtwerte so ausgewiesen, als sei der Erschließungsbeitrag bereits erhoben. Hierfür wurde ein kalkulatorischer Erschließungsbeitrag von 30 €/m² Grundstücksfläche in Ansatz gebracht.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist frei von Merkmalen, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können, insbesondere frei von

- individuellen privatrechtlichen Vereinbarungen und Belastungen (z.B. Miet- und Pachtverträge, Grunddienstbarkeiten),
- individuellen öffentlich-rechtlichen Merkmalen (z.B. Baulasten, Bindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus),
- individuellen tatsächlichen Belastungen (z.B. Altlasten).

Flächen ohne Baulandeigenschaft (z.B. örtliche Verkehrs- und lokale Gemeinbedarfsflächen, private Ausgleichs- und Ersatzflächen) können in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen werden; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bodenrichtwert für Bauland werden Gebäude und über das ortsübliche Maß hinausgehende Wertanteile für Aufwuchs und sonstige nicht bauliche Außenanlagen nicht berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die Himmelsrichtung eines Grundstücks mit Wohnnutzung wertbeeinflussend ist. In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrich-

tung berücksichtigt. Das Grundstück, an dessen Stelle der Bodenrichtwert steht, repräsentiert die berücksichtigte Himmelsrichtung. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Dieses Grundstück (Mastergrundstück) steht ebenfalls als Repräsentant für weitere Wert beeinflussende Eigenschaften (z. B. Immissionseinflüsse). Abweichungen innerhalb der Zone können durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Unter Ertragsgesichtspunkten ist die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstückes relevant und ist in den diesbezüglichen Bodenrichtwertzonen im Bodenwert zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) bzw. wertrelevante Grundflächenzahl (WGRZ) ausgedrückt. Die Berechnungsgrundlage hierfür ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 und der Bodenrichtwert-Erlass NRW (BoRiWErl. NRW) mit dem Entwurfsstand vom 01.12.2010.

Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertungsmodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher sind für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Bodenrichtwertgrundstücke oder von Bodenrichtwertgrundstücken ausschließlich die Umrechnungstabellen des jeweiligen Gutachterausschusses zu verwenden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Hinterland

Die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau, für Mehrfamilienhausgrundstücke, für Misch-/Kerngebietgrundstücke gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen.

Bei Überschreitung der genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorderland -bis zur Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks- und Hinterland aufzuteilen. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel sind 20 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes für das Hinterland angemessen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist -z. B. durch eine rückwärtige Erschließung- sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau

In einer Bodenrichtwertzone, die dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen ist, überwiegen die Grundstücke mit Ein- bis Dreifamilienhausbebauung. Für diese Zonen wird keine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgewiesen und ist bei der Bodenrichtwertermittlung nicht berücksichtigt worden.

Die Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke mit einer Grundstückstiefe von bis zu 35 m. Die Grundstückstiefe wird von der Straße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gemessen (siehe auch Bodenrichtwerte für Hinterland).

Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass die bisher zu berücksichtigende Tiefenreduktion (Grundstückstiefe unter 35 m) aus dem Markt nicht abzuleiten ist. Die Wertigkeit der Grundstücksflächen bei Grundstücken unter 35 m Tiefe ist zur Bodenwertableitung in der Regel nicht höher anzusetzen, als es der Bodenrichtwert ausweist.

In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen (siehe oben: Allgemeines)

Bodenrichtwerte für Zonen mit Mehrfamilienhausbebauung

Unter dem Begriff des Mehrfamilienhauses sind die zwei- und mehrgeschossigen Gebäude mit mindestens vier Wohneinheiten je Lagebezeichnung zusammengefasst.

Für Zonen, in denen eine Mehrfamilienhausbebauung überwiegend vorhanden ist, ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (B x T) 16 m x 12 m und einer Grundstückstiefe von 35 m an.

Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit den im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zu berücksichtigen.

In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen (siehe oben: Allgemeines)

Bodenrichtwerte für Zonen mit Mehrfamilienhaus-Punktbebauung

Unter dem Begriff der Punktbebauung sind die vier- und mehrgeschossigen Gebäude mit in der Regel vier Wohneinheiten je Etage und Lagebezeichnung zusammengefasst.

Die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (B x T) 20 m x 20 m und einer Grundstückstiefe von 60 m an.

Für Zonen, in denen eine Mehrfamilien-Punkthausbebauung vorhanden ist, ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Mehrfamilienhausgrundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit den im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zu berücksichtigen.

In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Grundstücke in Mischgebiete (MI-Gebiete)

Unter Ertragsgesichtspunkten ist die bestmögliche Ausnutzung eines Grundstückes relevant und ist im Bodenwert zu berücksichtigen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgedrückt. Die WGFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einem modellhaften Gebäude mit einer wertrelevanten Grundflächenzahl (WGRZ) von 0,4 und mit Geschossmaßen von (B x T) 16 m x 12 m in den über dem Erdgeschoss liegenden Geschossen sowie einer Grundstückstiefe von 35 m an. In Zonen, in denen das o. a. modellhafte Gebäude im Erdgeschoss planungsrechtlich nicht mit einer WGRZ von 0,4 realisierbar ist, liegt der dargestellten WGFZ ein modellhaftes Gebäude von (B x T) 16 m x 12 m über alle Geschosse und eine Grundstückstiefe von 35 m zugrunde. Es ist die für diese Zone typische WGFZ angegeben. Abweichungen der WGFZ bei einem zu bewertenden Grundstück sind durch Umrechnung des Bodenrichtwertes mit den im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren zu berücksichtigen.

Zonen, die nach dem Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan als MI-Gebiet festgesetzt sind, die dem Charakter nach aber einer Zone des individuellen Wohnungsbaus zuzuordnen sind, sind ohne typische WGFZ ausgewiesen; in MI-Zonen, die dem Charakter einer Zone mit Mehrfamilienhausbebauung gleichstehen, gibt die WGFZ des in der Zone maßgeblichen Richtwertgrundstücks die tatsächlich realisierbare Ausnutzung bei einem modellhaften Gebäude von (B x T) 16 m x 12 m über alle Geschosse und einer Grundstückstiefe von 35 m an. Diese Zonen sind mit „Wohnen im Mischgebiet“ gekennzeichnet und die Bodenrichtwerte sind so wie die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (siehe oben: Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau) bzw. für die Mehrfamilienhausbebauung (siehe oben: Bodenrichtwerte für Zonen mit Mehrfamilienhausbebauung) zu behandeln.

In diesen Zonen ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung zu berücksichtigen (siehe oben: Allgemeines)

Bodenrichtwerte für Grundstücke in Kerngebieten (MK-Gebiete)

In den MK-Gebieten ist der Bodenrichtwert auf die planungsrechtlich realisierbare WGFZ abgestellt, die sich aufgrund des im Bebauungsplan ausgewiesenen bzw. nach dem § 34 BauGB abzuleitenden Baufensters ergibt. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere WGFZ auf, so ist der Bodenrichtwert mit den im letzten Teil der Fachinformationen angegebenen Faktoren umzurechnen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen (tiefer 35 m) keine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist, sind diese Flächen als Hinterlandflächen (vgl. Bodenrichtwerte für Hinterland) zu bewerten. Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist -z. B. durch eine rückwärtige Erschließung- sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit sachverständig abzustellen.

In den MK-Gebieten ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Lebensmitteldiscountern

Die Grundstücke, die mit Lebensmitteldiscountern bebaut sind bzw. die für eine solche Bebauung vorgesehen sind, sind teilweise in eine benachbarte Bodenrichtwertzone integriert. Eine örtliche Untersuchung hat jedoch gezeigt, dass im Mittel ein um ca. 20 % höherer Preis für diese Grundstücke bezahlt worden ist.

Bodenrichtwerte für Grundstücke mit Altenwohnheime

Altenwohnheime sind oftmals auf Grundstücken realisiert, die planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen sind. Daneben sind Altenwohnheime aber auch in Flächen mit einer anderen planungsrechtlichen Ausweisung zu finden. Der Gutachterausschuss hat in diesen Fällen den Zonen keinen Bodenrichtwert zugeordnet; hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen (siehe auch: Nr. 3.3.4 Bodenrichtwert-Erlass NRW, Entwurfsstand 01.12.2010).

Bodenrichtwerte für Grundstücke in Gebieten einer Denkmalbereichs- bzw. Erhaltungssatzung

In den Gebieten einer Denkmalbereichs- bzw. Erhaltungssatzung bemisst sich der Bodenwert eines Grundstücks nach den Ausführungen zu § 6 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich nach der *realisierten* Nutzung. Nur wenn sich die bauliche Nutzung durch An-, Auf- oder Neubauten erhöhen lässt und ggf. eine Einzelfallprüfung ergeben hat, dass dies mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften und insbesondere mit dem Denkmalschutz vereinbar ist, sind die weiter gehenden Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Ansonsten ist dem Denkmal eine notwendige und wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksfläche zuzuordnen, die dann im Weiteren nach den o.g. Ausführungen (siehe individueller Wohnungsbau, Mehrfamilienwohnungsbau) zu bewerten ist. Die umliegende Restfläche ist gesondert zu beurteilen und in der Regel sind 20 % des Bodenrichtwertes der Zone angemessen.

Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich (ASB)

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf die Wohngrundstücke im Außenbereich für die die planungsrechtlichen Vorgaben des § 35 BauGB gelten und bei denen eine ausreichende Erschließung vorhanden ist. Der Ausstattungsstandard dieser Erschließungsanlagen entspricht jedoch nicht denen von Erschließungsanlagen nach dem BauGB.

Nach § 35 (2) Baugesetzbuch (BauGB) können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Diese Flächen sind als „Splitter-siedlung“ gekennzeichnet und die angegebenen Bodenrichtwerte sind so wie die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau (siehe oben: Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau) bzw. für die Mehrfamilienhausbebauung (siehe oben: Bodenrichtwerte für Zonen mit Mehrfamilienhausbebauung) zu behandeln.

In den anderen Bereichen ist der angegebene Bodenrichtwert von einer wertrelevanten Grundflächenzahl (WGRZ) von 0,15 abgeleitet worden und systembedingt auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von aufgerundet 0,3 abgestellt.

Zu den Wohngrundstücken zählen auch die Teile von landwirtschaftlichen Hofstellen, die der dort vorhandenen Wohnbebauung zuzuordnen sind. Da die Bestandsobjekte im Außenbereich bezüglich der Gebäudeart, Größe und Wohnungsanzahl uneinheitlich sind, kann ein dem Wohngebäude zugeordneter Grundstücksanteil nicht pauschal und einheitlich festgelegt werden. Dieser Grundstücksanteil, auf den sich der zonale Bodenrichtwert bezieht, ist sachverständig festzulegen. Als **Höchstgrenze** ist die Fläche anzuhalten, die einer WGRZ von 0,15 entspricht. Die darüber hinausgehenden Flächen sind je nach ihrer Nutzung als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft oder als landwirtschaftliche Nutzfläche zu bewerten (siehe Beispiel 1).

Die Grundflächenzahl errechnet sich aus dem Quotient 'Grundfläche der Wohnbebauung' durch 'zugeordnete Grundstücksfläche'. Bei der Berechnung der Grundfläche der Wohnbebauung sind in den Wohngebäuden integrierte landwirtschaftliche Nutzungen (z. B. Ställe) nicht zu berücksichtigen.

Berechnet sich aus der zugeordneten Fläche eine WGRZ von größer als 0,15, ist der Bodenrichtwert gemäß der untenstehenden Tabelle umzurechnen (siehe Beispiel 2).

Der Bodenrichtwert gilt für die gekennzeichnete Zone, jedoch nicht für eine direkte Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Je nach Verkehrsaufkommen bzw. Nähe zur Verkehrsanlage sind Abschläge von bis zu 1/3 angemessen.

In den ASB-Gebieten ist die Ausrichtung des Grundstückes zur Himmelsrichtung im Bodenrichtwert nicht berücksichtigt und ist im Weiteren auch nicht zu berücksichtigen.

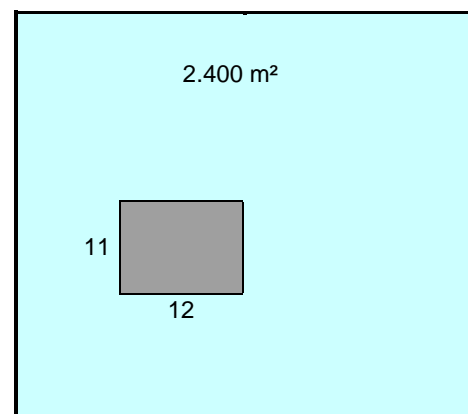
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung unterschiedlicher Verhältnisse zwischen Grundstücks- und Gebäudegröße für Wohnhausgrundstücke im Außenbereich:

Grundflächenzahl (WGRZ)	Umrechnungskoeffizient
0,27	1,23
0,25	1,19
0,23	1,16
0,21	1,12
0,19	1,08
0,17	1,04
Bodenrichtwertgrundstück	0,15
	1,00

Beispiel 1:

Grundstücksgröße: 2.400 m²
 Grundfläche (Wohnhaus): 11 m x 12 m = 132 m²
 fiktive Grundstücksfläche für den Bodenrichtwert $\frac{132 \text{ m}^2}{0,15} = 880 \text{ m}^2$
 Richtwert Außenbereich: 125,00 €/m²
 Richtwert landw. Fläche: 6,50 €/m²

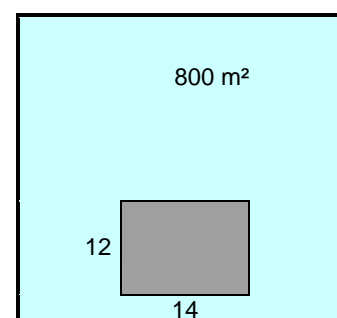
Bodenwert: 880 m² x 125,00 €/m² = 110.000,- €
 1.520 m² x 6,50 €/m² = + 9.880,- €
 = 119.880,- €
rd. 120.000,- €



Beispiel 2:

Grundstücksgröße: 800 m²
 Grundfläche (Wohnhaus): 12 m x 14 m = 168 m²
 Grundflächenzahl = $\frac{168 \text{ m}^2}{800 \text{ m}^2} = 0,21$
 Richtwert Außenbereich: 125,- €/m²

Bodenwert: 800 m² x 125,- €/m² x 1,12* = 112.000,- €
rd. 112.000,- €



Bodenrichtwerte für Grundstücke in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen und sonstige Sondergebiete (SO) beziehen sich auf Richtwertgrundstücke mit der im beschreibenden Datensatz angegebenen Nutzungsart und Grundstücksfläche.

Eine statistische Untersuchung der gewerblichen Grundstückskaufpreise hat ergeben, dass die mögliche Nutzungsart der gewerblichen Bauflächen einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises hat. Aufgrund der Untersuchung konnte eine vierstufige Klassifizierung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen werden.

Industriegebiet	- z. B. große Lagerflächen und Produktionsstätten etc.
klassisches Gewerbe	- z. B. leichte Produktionsstätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen, Reparaturwerkstätten etc.
gehobenes Gewerbe	- z. B. Gewerbe mit produktbegleitenden Dienstleistungen, untergeordneter Büronutzung und geringfügiger Handelsnutzung etc.
tertiäre Gewerbenutzung	- z. B. Büro-, Handels- und Dienstleistungsflächen, großflächiger Einzelhandel etc.

Der Bodenrichtwert gilt für die angegebene Flächenspanne. Aus den vorliegenden gewerblichen Grundstückskaufpreisen konnten keine Flächen-/Preisabhängigkeiten innerhalb dieser Flächenspanne und somit auch keine Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden. Bei der Bodenwertermittlung muss im Einzelfall bezogen auf die Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks sachverständig geprüft werden, ob bei einer Über- bzw. Unterschreitung der Flächenspannangaben des zonalen Bodenrichtwertes ggf. Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden nicht ermittelt.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (LW)

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) sind aus Grundstückskaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens. Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Eigenschaften – wie Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Eine Differenzierung nach Ackerland, ackerfähiges Grünland und Dauergrünland erfolgte nicht.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (FW)

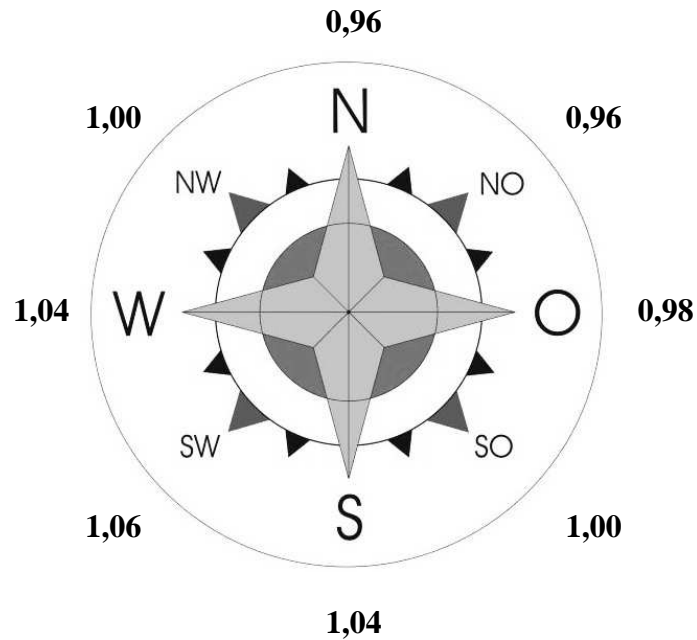
Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Waldflächen) enthält den Wertanteil des Waldbodens einschließlich Aufwuchs.

Preisindex

Nicht vorhanden

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung



In den ermittelten Bodenrichtwerten ist die Himmelsrichtung berücksichtigt. Das Grundstück, an dessen Stelle der Bodenrichtwert steht, repräsentiert die berücksichtigte Himmelsrichtung. Weist ein zu bewertendes Grundstück in dieser Zone eine andere Grundstücksausrichtung auf, so sind die o.g. Faktoren zur Berücksichtigung der Himmelsrichtung anzuwenden.

Beispiel:

Berücksichtigte Himmelsrichtung im Bodenrichtwert:

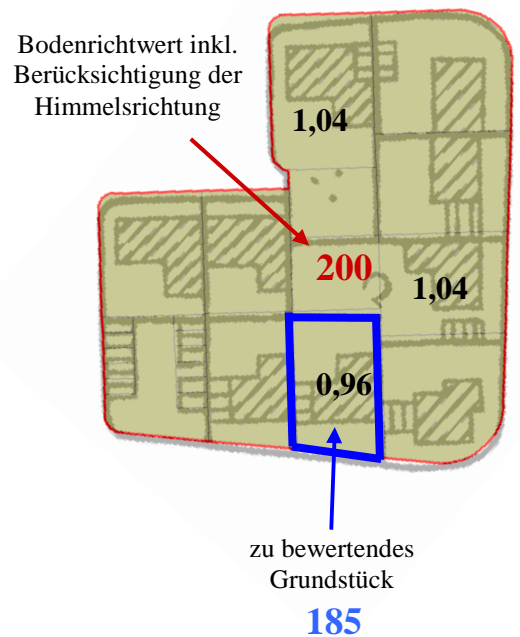
Westausrichtung: Faktor 1,04

Himmelsrichtung des zu bewertenden Grundstücks:

Nordausrichtung: Faktor 0,96

Himmelsrichtungskorrigierter Bodenrichtwert des zu bewertenden Grundstücks:

$$200 \text{ €/m}^2 : 1,04 \times 0,96 \approx 185 \text{ €/m}^2$$



Typische WGFZ - Richtwertausweisungen für Mehrfamilienhausgrundstücke

Wichtig: Umrechnungen dürfen nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie (*Art und Maß der baulichen Nutzung*) erfolgen.

W 2 – 0,5	2-geschossig Flachdach, freistehend
W 2 – 0,6	2-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 2 – 0,7	2-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 2 – 0,7	2½-geschossig, freistehend
W 2 – 0,8	2½-geschossig, einseitig angebaut
W 2 – 0,9	2½-geschossig, geschlossen bebaut
W 3 – 0,7	3-geschossig Flachdach, freistehend
W 3 – 0,8	3-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 3 – 1,0	3-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 3 – 0,9	3½-geschossig, freistehend
W 3 – 1,0	3½-geschossig, einseitig angebaut
W 3 – 1,3	3½-geschossig, geschlossen bebaut
W 4 – 0,9	4-geschossig Flachdach, freistehend
W 4 – 0,9	4-geschossig Flachdach, freistehend – Punkthaus
W 4 – 1,1	4-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 4 – 1,4	4-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 4 – 1,0	4½-geschossig, freistehend
W 4 – 1,2	4½-geschossig, einseitig angebaut
W 4 – 1,6	4½-geschossig, geschlossen bebaut
W 5 – 1,0	5-geschossig Flachdach, freistehend
W 5 – 1,1	5-geschossig Flachdach, freistehend – Punkthaus
W 5 – 1,3	5-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 5 – 1,7	5-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 5 – 1,1	5½-geschossig, freistehend
W 5 – 1,4	5½-geschossig, einseitig angebaut
W 5 – 2,0	5½-geschossig, geschlossen bebaut
W 6 – 1,1	6-geschossig Flachdach, freistehend
W 6 – 1,2	6-geschossig Flachdach, freistehend – Punkthaus
W 6 – 1,5	6-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 6 – 2,0	6-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 6 – 1,2	6½-geschossig, freistehend
W 6 – 1,6	6½-geschossig, einseitig angebaut
W 6 – 2,3	6½-geschossig, geschlossen bebaut
W 7 – 1,2	7-geschossig Flachdach, freistehend
W 7 – 1,3	7-geschossig Flachdach, freistehend – Punkthaus
W 7 – 1,6	7-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 7 – 2,4	7-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 8 – 1,3	8-geschossig Flachdach, freistehend
W 8 – 1,4	8-geschossig Flachdach, freistehend – Punkthaus
W 8 – 1,8	8-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 8 – 2,7	8-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
W 9 – 1,4	9-geschossig Flachdach, freistehend
W 9 – 1,5	9-geschossig Flachdach, freistehend – Punkthaus
W 9 – 1,9	9-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
W 9 – 3,1	9-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut

Typische WGFZ - Richtwertausweisungen für Mischgebietsgrundstücke (MI)

Wichtig: Umrechnungen dürfen nur innerhalb der jeweiligen Grundstücks-kategorie (*Art und Maß der baulichen Nutzung*) erfolgen.

MI 1 – 0,4	1-geschossig Flachdach, freistehend
MI 1 – 0,4	1-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 1 – 0,4	1-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 1 – 0,6	1½-geschossig, freistehend
MI 1 – 0,6	1½-geschossig, einseitig angebaut
MI 1 – 0,7	1½-geschossig, geschlossen bebaut
MI 2 – 0,6	2-geschossig Flachdach, freistehend
MI 2 – 0,7	2-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 2 – 0,8	2-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 2 – 0,8	2½-geschossig, freistehend
MI 2 – 0,9	2½-geschossig, einseitig angebaut
MI 2 – 1,0	2½-geschossig, geschlossen bebaut
MI 3 – 0,9	3-geschossig Flachdach, freistehend
MI 3 – 1,0	3-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 3 – 1,1	3-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 3 – 1,0	3½-geschossig, freistehend
MI 3 – 1,2	3½-geschossig, einseitig angebaut
MI 3 – 1,4	3½-geschossig, geschlossen bebaut
MI 4 – 1,1	4-geschossig Flachdach, freistehend
MI 4 – 1,2	4-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 4 – 1,5	4-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 4 – 1,2	4½-geschossig, freistehend
MI 4 – 1,4	4½-geschossig, einseitig angebaut
MI 4 – 1,7	4½-geschossig, geschlossen bebaut
MI 5 – 1,2	5-geschossig Flachdach, freistehend
MI 5 – 1,4	5-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 5 – 1,8	5-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 5 – 1,3	5½-geschossig, freistehend
MI 5 – 1,6	5½-geschossig, einseitig angebaut
MI 5 – 2,1	5½-geschossig, geschlossen bebaut
MI 6 – 1,4	6-geschossig Flachdach, freistehend
MI 6 – 1,6	6-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 6 – 2,2	6-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 7 – 1,5	7-geschossig Flachdach, freistehend
MI 7 – 1,8	7-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 7 – 2,5	7-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 8 – 1,6	8-geschossig Flachdach, freistehend
MI 8 – 2,0	8-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 8 – 2,9	8-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut
MI 9 – 1,7	9-geschossig Flachdach, freistehend
MI 9 – 2,2	9-geschossig Flachdach, einseitig angebaut
MI 9 – 3,3	9-geschossig Flachdach, geschlossen bebaut

Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschossflächenzahlen (WGFZ)

für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern, Mischbebauung (MI-Gebiete) und Mischbebauung (MK-Gebiete)

Formel:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = (0,6 \times \text{Wurzel GFZG} + 0,2 \times \text{GFZG} + 0,2) / (0,6 \times \text{Wurzel GFZR} + 0,2 \times \text{GFZR} + 0,2)$$

GFZG = WGFZ des zu beurteilenden Grundstücks

GFZR = WGFZ des Richtwertgrundstücks

Umrechnungsbeispiel für abweichende Geschossflächenzahlen (WGFZ):

Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke wird bei der Auswertung der Kaufpreise für die Kaufpreissammlung sowie bei der Ermittlung von Bodenwerten die folgende Tabelle angewendet.

Die WGFZ des Richtwertgrundstücks gibt die tatsächlich realisierbare Ausnutzung dieses Grundstücks bei einer unterstellten Gebäudetiefe von 12 m an.

Die WGFZ des zu bewertenden Grundstücks gibt an, welche Bebauung auf dem Grundstück nach den tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten üblicherweise realisiert wird.

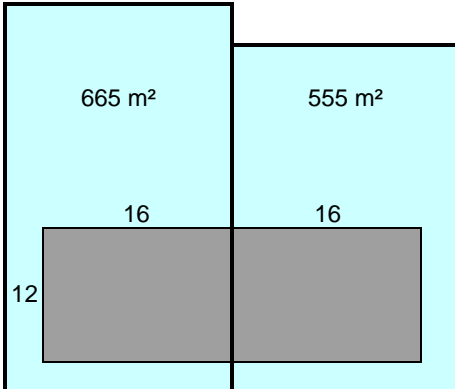
Beispiel:

Mehrfamilienwohnhaus 2 ½ -geschossig, einseitig angebaut

Bodenrichtwert: $\frac{200,- \text{ €/m}^2}{W2 - 0,8}$ (2-geschossig, **WGFZ = 0,8**)

Geschossfläche: 16 m x 12 m x 2,75 = 528 m²

Geschossflächenzahl (WGFZ) $\frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$

	
Grundstücksbreite	19 m
Grundstückstiefe	35 m
	19 m
	29,2 m
des zu bewertenden Grundstücks	$\frac{528 \text{ m}^2}{665 \text{ m}^2} = \mathbf{0,80}$
	$\frac{528 \text{ m}^2}{555 \text{ m}^2} = \mathbf{0,95}$
Bodenrichtwert	200,- €/m ²
Umrechnungskoeffizient (siehe Tabelle)	x
	1,00
	x
	1,09
	=
Bodenwert	200,- €/m²
	=
	rd. 218,- €/m²
Grundstücksfläche	x
	665 m ²
	x
	555 m ²
	=
	133.000,- €
	=
	120.990,- €
Grundstückswert	133.000,- €
	121.000,- €

WGFZ des zu beurteilenden Grundstücks	WGFZ des Richtwertgrundstücks															
	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,2	3,3	3,6	
1,2	0,76	0,74	0,72	0,70												
1,3	0,79	0,77	0,75	0,73	0,71	0,69										
1,4	0,82	0,80	0,78	0,76	0,74	0,72	0,71									
1,5	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,75	0,73	0,72	0,70							
1,6	0,88	0,86	0,84	0,81	0,79	0,78	0,76	0,74	0,73	0,71						
1,7	0,91	0,89	0,86	0,84	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,73	0,72					
1,8	0,94	0,92	0,89	0,87	0,85	0,83	0,81	0,79	0,77	0,76	0,74	0,73	0,71			
1,9	0,97	0,94	0,92	0,90	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,77	0,75	0,74			
2,0	1,00	0,97	0,95	0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80	0,79	0,77	0,76	0,74	0,70	
2,1	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,90	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81	0,79	0,78	0,76	0,72	
2,2	1,06	1,03	1,00	0,97	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,83	0,82	0,80	0,78	0,74	
2,3	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,87	0,85	0,84	0,82	0,81	0,76	
2,4	1,11	1,08	1,05	1,03	1,00	0,98	0,95	0,93	0,91	0,89	0,88	0,86	0,84	0,83	0,78	
2,5	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,93	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85	0,80	
2,6	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,87	0,82	
2,7	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,89	0,84	
2,8	1,22	1,18	1,15	1,12	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,86	
2,9	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,88	
3,0	1,27	1,23	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,89	
3,1	1,30	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,91	
3,2	1,32	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98	0,93	
3,3	1,35	1,31	1,27	1,24	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04	1,02	1,00	0,95	
3,4	1,37	1,33	1,30	1,27	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10	1,08	1,06	1,04	1,02	0,96	
3,5	1,40	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,06	1,04	0,98	
3,6		1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10	1,08	1,06	1,00	
3,7		1,41	1,37	1,33	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16	1,14	1,12	1,09	1,07	1,02	
3,8			1,39	1,36	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,18	1,16	1,13	1,11	1,09	1,03	
3,9			1,42	1,38	1,35	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,11	1,05	
4,0				1,40	1,37	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,15	1,13	1,07	
4,1					1,39	1,36	1,32	1,29	1,27	1,24	1,22	1,19	1,17	1,15	1,09	
4,2					1,41	1,38	1,34	1,32	1,29	1,26	1,23	1,21	1,19	1,16	1,10	
4,3						1,40	1,37	1,34	1,31	1,28	1,25	1,23	1,20	1,18	1,12	
4,4							1,39	1,35	1,33	1,30	1,27	1,25	1,22	1,20	1,14	
4,5								1,37	1,35	1,32	1,29	1,26	1,24	1,22	1,15	
4,6									1,36	1,34	1,31	1,28	1,26	1,23	1,17	
4,7									1,38	1,35	1,33	1,30	1,28	1,25	1,19	
4,8										1,37	1,35	1,32	1,29	1,27	1,20	
4,9										1,39	1,36	1,34	1,31	1,29	1,22	
5,0										1,41	1,38	1,35	1,33	1,30	1,23	