

**Der Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop**

Grundstücksmarkt Bottrop

**Umsätze, Preisentwicklung
im Jahre 1988**

1. Vorbemerkung

Die Auswertungsergebnisse der Kaufpreissammlung wurden bisher hauptsächlich vom Gutachterausschuß verwendet. Auszüge wurden aber auch einzelnen Interessenten zur Verfügung gestellt.

Die Zahl der Anfragen aus der Kreditwirtschaft, von Sachverständigen, von Wohnungs- und Grundstücksverwaltungsgesellschaften zur Preis- und Umsatzentwicklung hat in letzter Zeit erheblich zugenommen. Dies war Anlaß, die vorhandenen Unterlagen erstmals zu einem Bericht zusammenzustellen, der allen interessierten Kreisen eine Übersicht über den Grundstücksmarkt in Bottrop geben soll.

Im Anschluß an die Darstellungen zur Umsatz- und Preisentwicklung werden zusätzlich die Aufgaben des Gutachterausschusses umrissen, da vielfach festgestellt wurde, daß in der Öffentlichkeit z. T. nicht ganz zutreffende Vorstellungen über seine Tätigkeiten bestehen.

2. Registrierte Verträge und Umsätze

2.1 Registrierte Verträge

Bei der Geschäftsstelle sind 1988 1.053 Verträge eingegangen. Gegenüber 1987 mit 1.106 registrierten Verträgen ist die Anzahl scheinbar um 53 Verträge (ca. - 5 %) zurückgegangen.

In Tab. 1 und Abb. 1 sind sie aufgegliedert nach unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Wohnungs-/Teileigentum. Abb. 2 gibt für unbebaute Grundstücke die Aufteilung nach Bauland, Land- und Forstwirtschaft und Gewerbe wieder.

Zur Registrierung der Verträge ist auf folgendes hinzuweisen:

Bis einschl. 1987 wurden die Verträge hauptsächlich nach dem Jahr der Beurkundung und nicht nach dem Jahr des Eingangs bei der Geschäftsstelle gezählt. Dies galt vor allem für solche Verträge, die gegen Ende eines Jahres beurkundet wurden, aber erst Anfang des folgenden Jahres bei der Geschäftsstelle eingingen.

Anfang 89 wurde die Kaufpreissammlung auf autom. Datenverarbeitung umgestellt. Der scheinbare Rückgang bei den Verträgen ergibt sich aus der Umstellung, da für 1988 nur die Zahl der Verträge aufgeführt wird, die bis zum 31.12.1988 bei der Geschäftsstelle eingegangen sind.

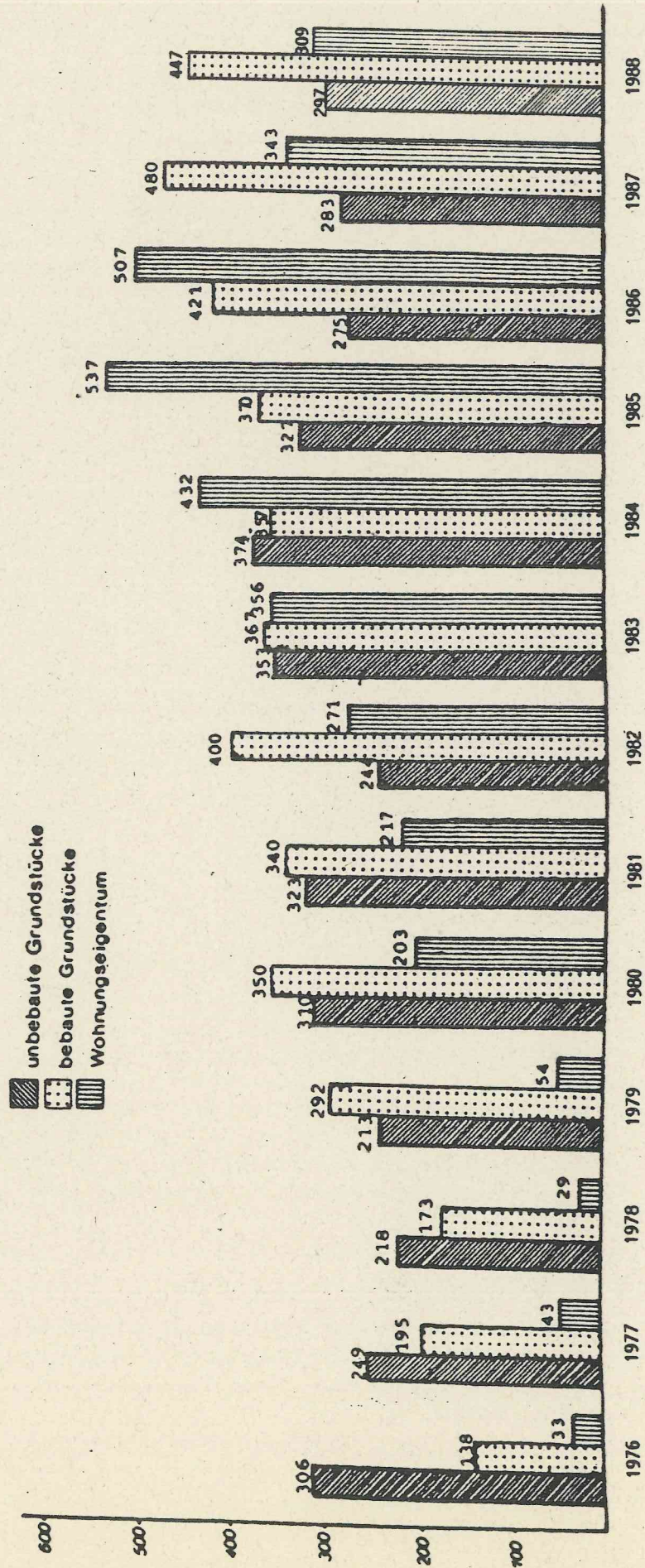
Für einen Vergleich 1988/Vorjahre wird informationshalber darauf hingewiesen, daß bis Ende Apr. 89 noch 120 im Jahre 1988 beurkundete Verträge eingegangen sind. Entsprechend der früheren Registrierung würde sich die Zahl für 1988 auf 1.173 Verträge erhöhen (+ 6 % gegenüber 1987).

Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge

Jahr	Grundstücke		WE/TE	insgesamt
	unbebaut	bebaut		
1980	310	350	203	863
1981	323	340	217	880
1982	244	400	271	915
1983	353	367	356	1.076
1984	374	357	432	1.163
1985	327	370	537	1.234
1986	275	421	507	1.203
1987	283	480	343	1.106
1988	297	447	309	1.053

Grundstücksmarkt insgesamt

Kauffälle von 1976 - 1988



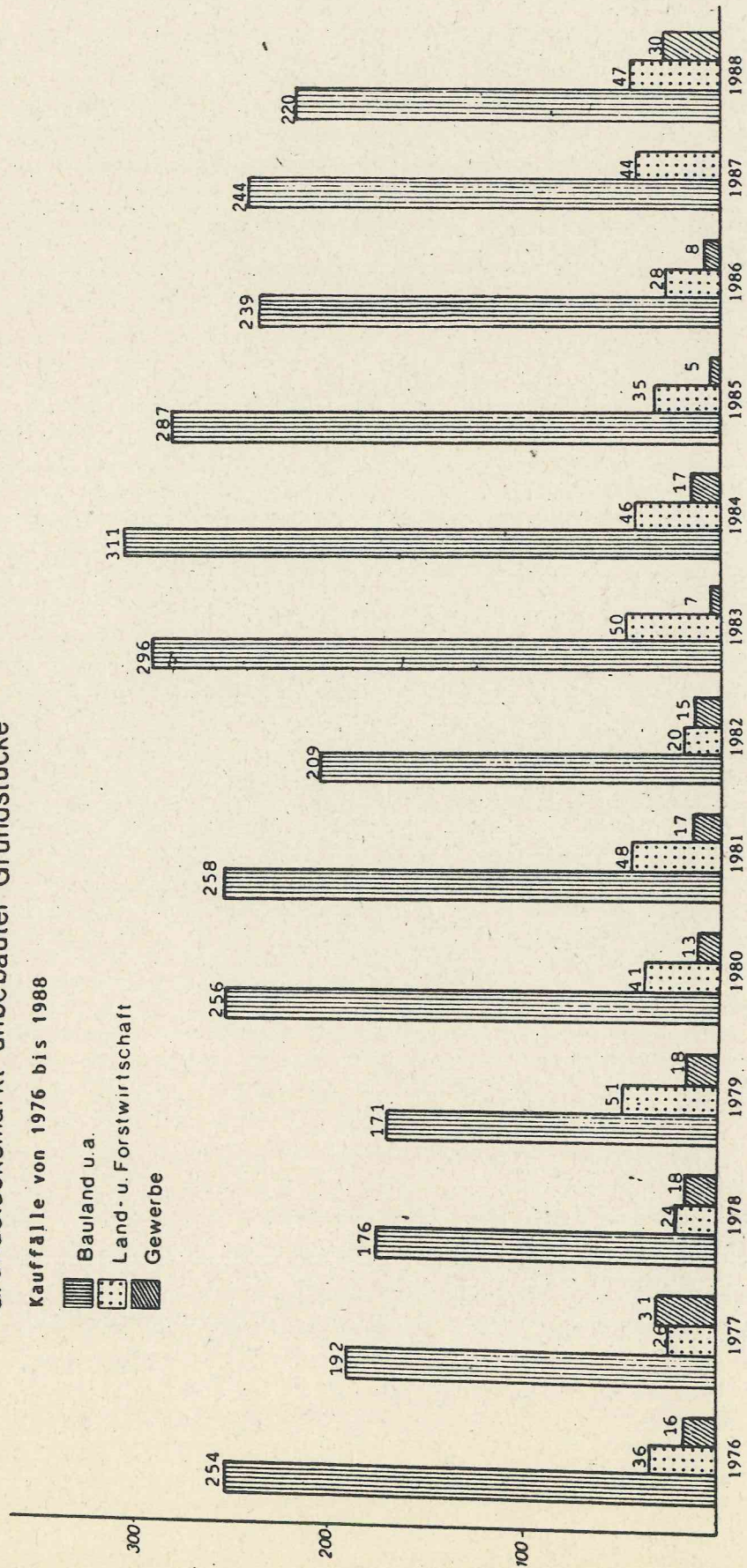
Grundstücksmarkt unbebauter Grundstücke

Kauffälle von 1976 bis 1988

■ Bauland u.a.

▤ Land- u. Forstwirtschaft

▨ Gewerbe



2.2 Umsätze

Der Gesamtumsatz betrug 1988 191,2 Mio DM (s. Tab. 2 Abb. 3).

Die Auswirkung aus der vorne erwähnten Umstellung sind hierbei und im folgenden nicht berücksichtigt.

Gegenüber 1987 ergibt sich ein Umsatzrückgang von 10,6 Mio DM.

1987 war eine erhebliche Umsatzsteigerung aufgrund außergewöhnlicher Grundstücksübertragungen zwischen Gesellschaften zu verzeichnen.

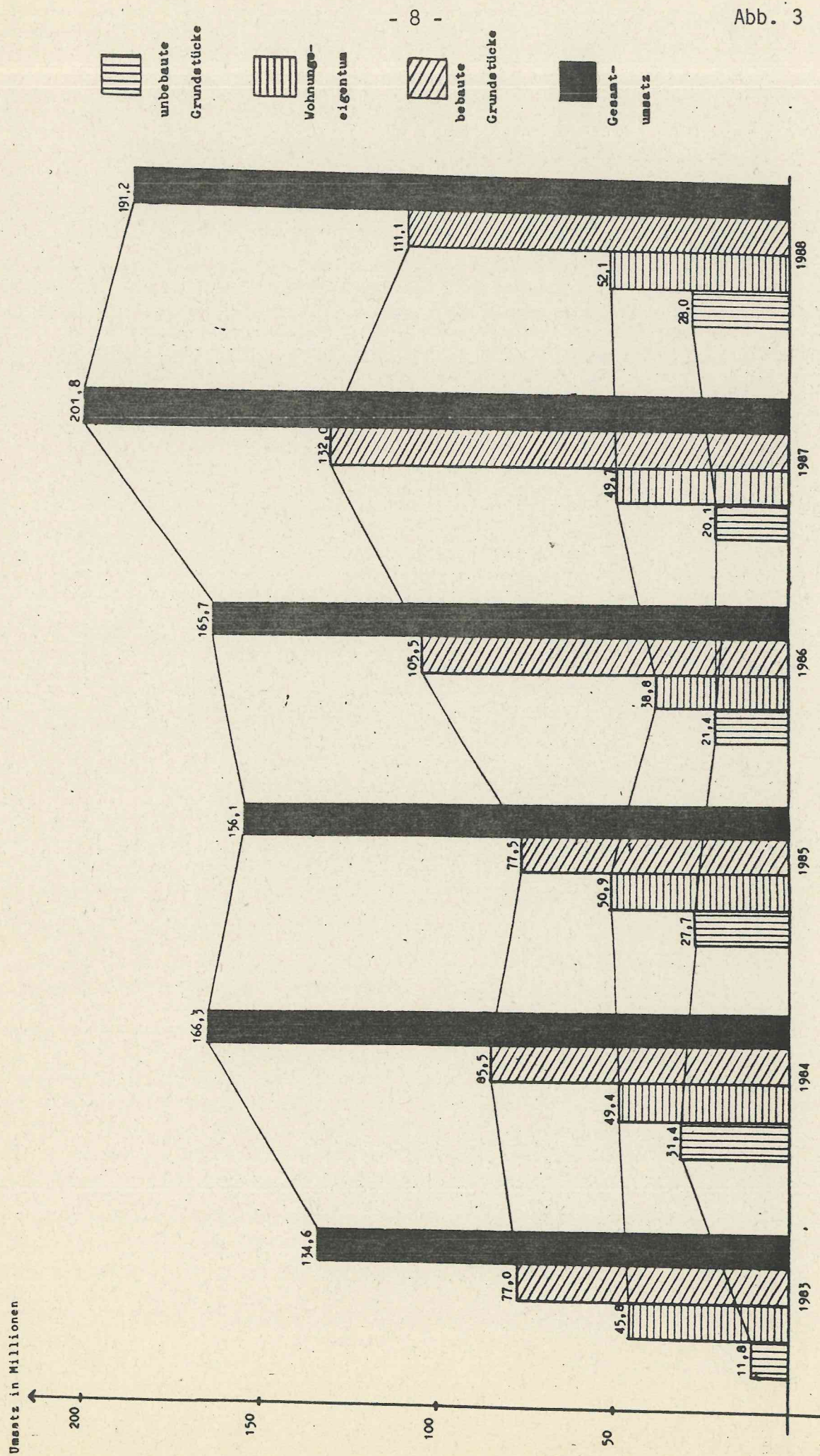
Ohne diese außergewöhnlichen Umsätze in 1987 ergeben sich für den normalen Grundstücksverkehr 1988 gegenüber 1987 folgende Umsatzentwicklungen:

Gesamtumsatz:	ca. + 9 %
Umsatz unbebaute Grundstücke:	+35 %
Umsatz bebaute Grundstücke:	+ 6 %
Umsatz Wohnungs-/Teileigentum:	+ 5 %.

In den folgenden Tab. 3 - 6 werden die Umsätze nach Art der Grundstücke und den am Grundstücksmarkt Beteiligten weiter aufgeschlüsselt.

Eine weitergehende Differenzierung zwischen Wohnungs- und Teileigentum wird nicht vorgenommen. Überwiegend handelt es sich bei Teileigentum um selbständige Garagengrundstücke, die im Zusammenhang mit Wohnungseigentum veräußert werden. Andere Objekte von Teileigentum i.S. WEG werden nur in ganz wenigen Fällen übertragen.

Jahr	Grundstücke		Wohnungseig./ Teileigentum	insgesamt
	unbebaut	bebaut		
	Mio DM	Mio DM	Mio DM	Mio DM
1983	11,8	77,0	45,8	134,6
1984	31,4	85,5	49,4	166,3
1985	27,7	77,5	50,9	156,1
1986	21,4	105,5	38,9	165,7
1987	20,1	132,0	49,7	201,8
1988	28,0	111,1	52,1	191,2



Umsatz unbebaute Grundstücke
- ohne Land- und Forstwirtschaft -

	<u>Privat</u> Privat Mio DM	<u>FA/ÖK</u> ¹⁾ Privat Mio DM	Sonstige ²⁾ Mio DM	Gesamt Mio DM
1983	6,5	4,8	0,04	11,4
1984	13,6	10,8	1,4	25,8
1985	10,1	9,5	3,1	22,7
1986	9,9	6,4	1,3	17,6
1987	7,7	8,8	1,1	17,6
1988	7,8	11,5	4,5	23,8

1) Bauträger, Baugesellschaften, Firmen, Öffentliche Körperschaft

2) Bauträger, Baugesellschaften, Firmen u.a. untereinander

Umsatz land-/forstwirtschaftliche Flächen

	<u>Privat</u>	<u>FA/ÖK</u> ¹⁾	Sonstige ²⁾	Gesamt
	Privat	Privat		
	Mio DM	Mio DM	Mio DM	Mio DM
1983	0,08	0,2	0,1	0,38
1984	2,4	2,8	0,4	5,6
1985	2,0	2,9	0,02	4,92
1986	1,8	1,9	-	3,7
1987	1,3	0,9	0,3	2,5
1988	1,5	0,8	1,9	4,2

1) Firmen, Öffentliche Körperschaften

2) Firmen, Öffentliche Körperschaften u.a. untereinander

UMSATZÜBERSICHT BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

		1983 Mio DM	1984 Mio DM	1985 Mio DM	1986 Mio DM	1987 Mio DM	1988 Mio DM
Einfamilien- häuser	Privat - Privat	15,3	18,1	21,1	19,1	29,5	24,4
	WbGes. - Privat	10,2	6,5	15,8	34,5	44,1	47,8
	Sonstige	1,1	0,3	-	0,4	21,8 *	-
Zweifamilien- häuser	Privat - Privat	13,4	15,7	10,4	10,3	10,8	11,9
	WbGes. - Privat	1,5	3,6	2,0	0,8	2,3	1,0
	Sonstige	0,4	1,3	-	0,6	5,8 *	-
Mehrfamilien- häuser	Privat - Privat	14,3	7,2	9,2	8,3	2,8	8,3
	WbGes. - Privat	8,2	1,4	2,6	1,2	0,1	0,5
	Sonstige	1,6	2,2	0,9	1,8	-	-
Wohn-/Geschäfts- häuser	Privat - Privat	4,2	8,1	11,3	3,9	5,0	11,8
	WbGes. - Privat	0,3	-	1,6	0,9	0,4	-
	Sonstige	5,4	0,03	0,3	3,8	2,6	0,9
Gewerbe - Industrie	Privat - Privat	1,1	6,3	2,3	18,8	3,8	2,0
		-	-	-	-	-	-
	Sonstige	-	14,7	-	1,1	3,0	2,5
GESAMTSUMME		77,0	85,5	77,5	105,5	132,0 *	111,1

*außergewöhnliche Grundstücksübertragungen

WbGes. = Wohnungsgesellschaften, Bauträger,
Sonstige = Firmen, öffentliche Körperschaften
" " " "

u.a. untereinander

Umsatz Wohnungs-/Teileigentum

	<u>Privat</u>	<u>Sonst. *)</u>	Gesamt
	Privat	Privat	
	Mio DM	Mio DM	Mio DM
1980	7,9	13,2	21,1
1981	16,4	4,8	21,1
1982	23,5	16,4	40,0
1983	30,3	15,5	45,8
1984	28,2	21,2	49,4
1985	27,4	23,6	50,9
1986	20,3	18,6	38,9
1987	23,4	26,3	49,7
1988	26,8	25,3	52,1

*) Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften u.a.

3. Preisentwicklung

Nach Preisrückgängen bzw. Stagnation in den Vorjahren ist für 1988 ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen.

3.1 Unbebaute Grundstücke (Bauland)

Die Auswertung der Kauffälle für unbebaute Grundstücke ergab für die unterschiedlichen Lagen folgende durchschnittliche Preisentwicklung:

	ca.
schwache Wohnlagen: (150 DM/m ² - 190 DM/m ²)	+ 6 %
mittlere Wohnlagen: (190 DM/m ² - 250 DM/m ²)	+ 5 %
gute Wohnlagen: (260 DM/m ² - 330 DM/m ²)	+ 4 %

Die Preisentwicklung führte dazu, die Bodenrichtwerte durchschnittlich um 10 DM/m² anzuheben.

In einigen Lagen wurden Abweichungen von der allgemeinen Preisentwicklung festgesellt. So sind beispielsweise die Richtwerte in Grafenwald und Feldhausen nicht verändert worden, während sie im südwestlichen Bereich von Fuhlenbrock-Wald ähnlich wie im Vorjahr z.T. um 20 DM/m² angehoben werden mußten.

Die Kaufpreise 1988 haben wiederum gezeigt, daß die Grundstückspreise bei Aufschließung eines Baugebietes zunächst steigen und anschließend, nachdem etwa 2/3 der Grundstücke bebaut sind, fallen und sich den Nachbargebieten annähern.

Die einzelnen Bodenrichtwerte sind der Richtwertkarte zu entnehmen. Die Bodenrichtwertübersicht der Tab. 7 gibt für einzelne Stadtbe-
reiche durchschnittliche Richtwerte wieder.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Da sie vielfach als "Grundstückspreise" angesehen werden, wird auf folgendes hingewiesen:

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke mit genormten Eigen-
schaften (sog. Richtwertgrundstücke) und bestimmten lagetypischen
Merkmalen. Sie können nicht ohne weiteres auf beliebige Baugrundstücke
übertragen werden. Abweichungen der einzelnen Grundstücke in den wert-
bestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bo-
denbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (ins-
besondere Grundstückstiefe), erfordern Zu- oder Abschläge zum Boden-
richtwert.

In der Abb. 4 und der Tab. 8 - 11 wird die Bodenpreisentwicklung in
DM/m² und als Bodenpreisindex für einen Zeitraum von mehreren Jahren
wiedergegeben.

BODENRICHTWERTÜBERSICHT

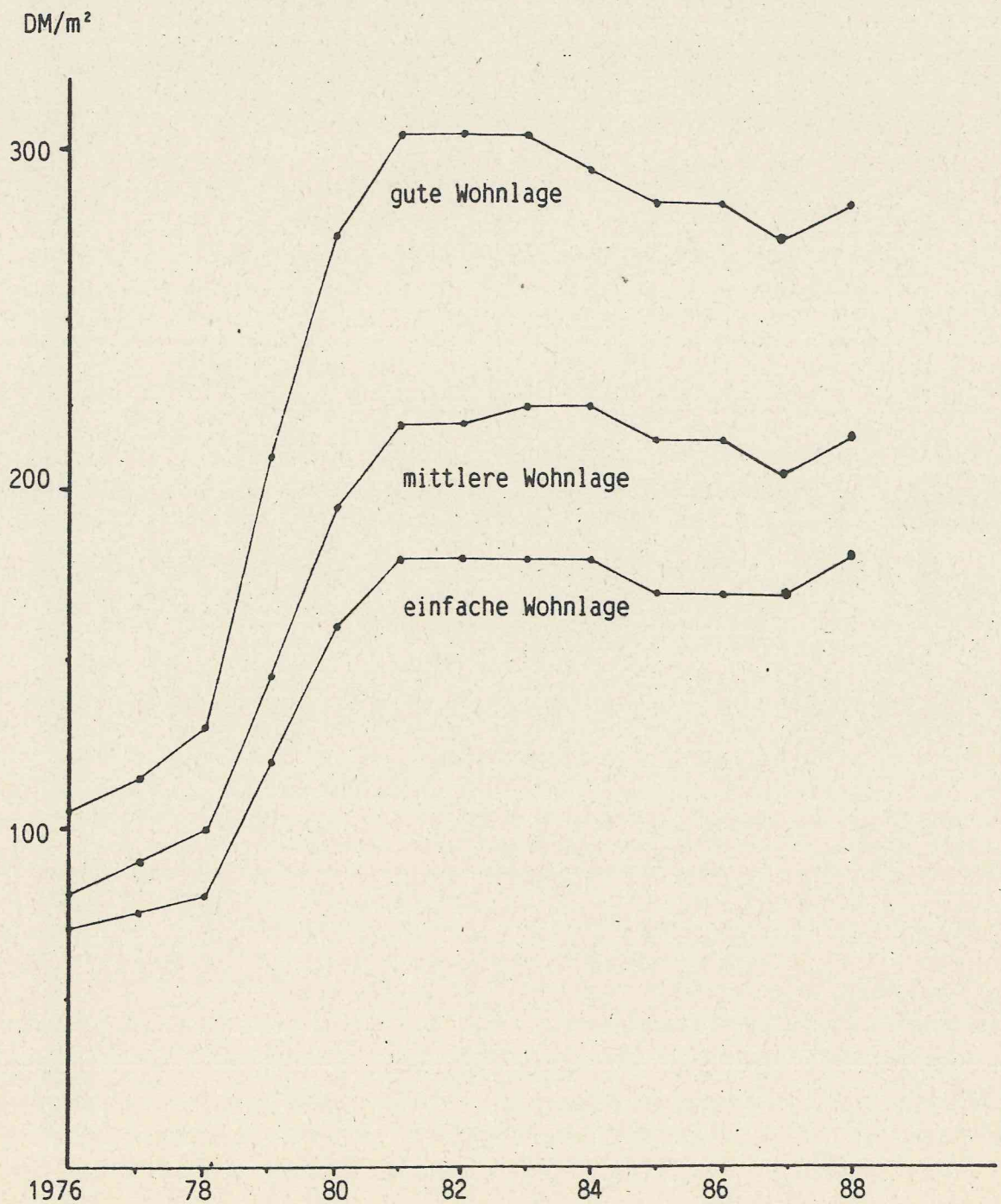
1988 / 1989

Stadtteil	Eigentumsmaßnahmen			Geschäftsbau			gewerbliche Bauflächen		
	Lagen			Lagen			Lagen		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
südwestl. Stadtgebiet (Eigen-Stadtwald, Fuhlenbrock, Vonderort)	180	220	270	170	190	230	50	60	70
Stadtmitte	-	230	310	-	240	310	-	60	-
südöstl. Stadtgebiet (Eigen, Boy, Batenbrock, Welheim, Lehmkuhle)	170	200	-	170	200	-	40	50	60
Kirchhellen (einschl. Grafenwald und Feldhausen)	-	(220)	300	-	270	-	-	-	70

- 15 -

() Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke

Bodenpreisentwicklung
Grundstücke 1- - 2-gesch. Bauweise



Bodenpreisentwicklung 1976 - 1988

=====

1- und 2-geschossige Bauweise
(Eigentumsmaßnahmen)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ² in Wohnlagen			Preisentwicklung %			
	einfach	mittel	gut	Sp.2	Sp.3	Sp.4	i.D.
1	2	3	4	5	6	7	8
1976	70	80	105	+ 7,1	+12,5	+ 9,5	+ 9,7
77	75	90	115	+ 6,7	+11,1	+13,0	+10,3
78	80	100	130	+50,0	+45,0	+61,5	+52,2
79	120	145	210	+33,3	+34,5	+31,0	+32,9
80	160	195	275	+12,5	+12,8	+10,9	+12,1
81	180	220	305	0,0	0,0	0,0	0,0
82	180	220	305	0,0	+ 2,3	0,0	+ 0,8
83	180	225	305	0,0	0,0	- 3,3	- 1,1
84	180	225	295	- 5,6	- 4,4	- 3,4	- 4,5
85	170	215	285	0,0	0,0	0,0	0,0
86	170	215	285	0,0	- 4,7	- 3,5	- 2,7
87	170	205	275	+ 5,9	+ 4,9	+ 3,6	+ 4,8
88	180	215	285				
Steigerung insgesamt ab 1976				+ 157,1	+ 168,8	+ 171,4	+ 165,8

=====

Bodenpreisentwicklung 1976 - 1988

=====

3- und mehrgeschossige Bauweise
(Geschoßwohnungsbau)

Jahr	Durchschnittswerte DM/m ²		Preisentwicklung %		
	Stadtmitte	sonstige Ortslagen	Sp. 2	Sp. 3	i.D.
1	2	3	4	5	6
1976	125	95			
77	140	100	+12,0	+ 5,3	+ 8,6
78	155	110	+10,7	+10,0	+10,4
79	215	165	+38,7	+50,0	+44,4
80	280	205	+30,2	+24,2	+27,2
81	305	225	+ 8,9	+ 9,8	+ 9,4
82	305	230	0,0	+ 2,2	+ 1,1
83	305	230	0,0	0,0	0,0
84	305	225	0,0	- 2,2	- 1,1
85	295	215	- 3,3	- 4,4	- 3,8
86	295	215	0,0	0,0	0,0
87	285	205	- 3,4	- 4,7	- 4,0
88	295	215	+ 3,5	+ 4,9	+ 4,2
Steigerung insgesamt ab 1976			+ 136,0	+ 126,3	+ 131,2

=====

Bodenpreisindices

(Basis 1976 - 100)

=====

eines durchschnittlichen Richtwertes
für Grundstücke mit 1- und 2-geschossiger Bauweise
(Eigentumsmaßnahmen)

	einfach	Wohnlagen mittel	gut
1976	100	100	100
77	107,1	112,5	109,5
78	114,3	125,0	123,8
79	171,4	181,2	200,0
80	228,6	243,8	261,9
81	257,1	275,0	290,5
82	257,1	275,0	290,5
83	257,1	281,2	290,5
84	257,1	281,2	281,0
85	242,9	268,8	271,4
86	242,9	268,8	271,4
87	242,9	256,3	261,9
88	257,1	268,8	271,4

Bodenpreisindices
=====

eines durchschnittlichen Richtwertes
für Grundstücke mit 3- und mehrgeschossiger Bauweise
(Geschoßwohnungen)

	Stadtmitte	sonstige Ortslagen
1976	100	100
77	112,0	105,3
78	124,0	115,8
79	172,0	173,7
80	224,0	215,8
81	244,0	236,8
82	244,0	242,1
83	244,0	242,1
84	244,0	236,8
85	236,0	226,3
86	236,0	226,3
87	228,0	215,8
88	236,0	226,3

3.2 Bebaute Grundstücke

Bei bebauten Grundstücken, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern konnte ebenfalls ein leichter Preisanstieg von 3 - 4 % festgestellt werden.

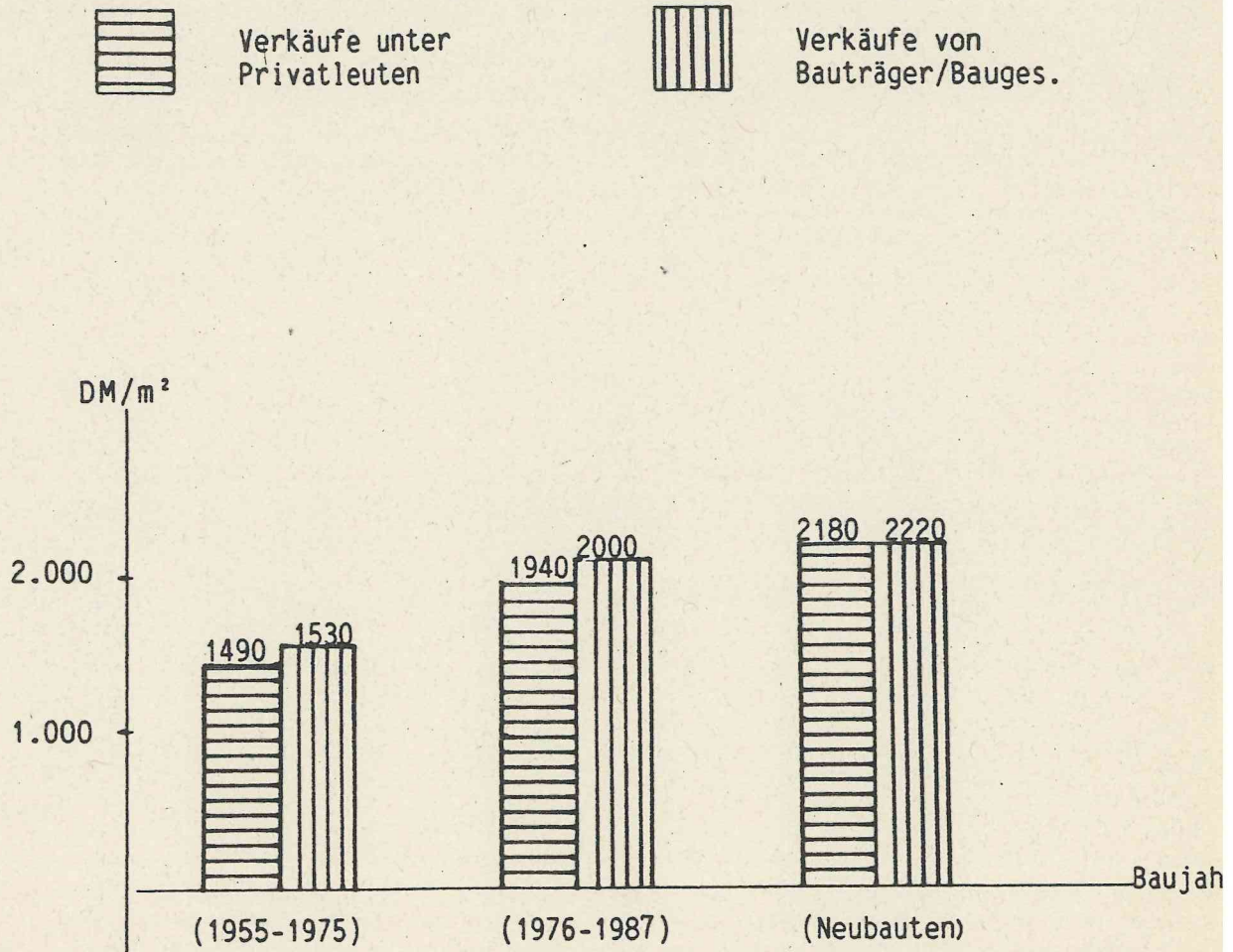
Die durchschnittlichen Preise für Wohnungseigentum blieben dagegen fast konstant (s. Abb. 5).

Ferner sind bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienhäusern - ohne Erstverkäufe der Bauträger - wie in den Vorjahren Abweichungen zwischen Kaufpreis und Sachwert (= Bodenwert + Gebäudwert + Außenanlagen) festgestellt worden. Die Abweichungen sind von der Höhe des Sachwertes eines Objektes abhängig. Für Objekte unter 280.000 DM wird im Durchschnitt ein höherer, für Objekte über 280.000 DM ein niedrigerer Kaufpreis erzielt (s. Tab. 12).

Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum

je Quadratmeter (m^2) Wohnfläche einschließlich Bodenanteil bei einer dem Baujahr typischen Ausstattung

- außer Geschoßwohnungsbau -



Verhältnis von Sachwert zu Kaufpreis
=====

Ein- und Zweifamilienhäuser
(ohne Erstverkäufe der Bauträger)

Sachwert	Kaufpreis (Wertverhältnis zum Sachwert)
bis 160.000,-- DM	110 %
220.000,-- DM	105 %
280.000,-- DM	100 %
370.000,-- DM	95 %
440.000,-- DM	90 %
540.000,-- DM	85 %

4. Sonstige Daten zur Wertermittlung

Neben den Bodenrichtwerten sind auch sonstige zur Wertmittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Bei den folgenden Zusammenstellungen handelt es sich nicht um streng statistische Auswertungen des Materials mehrerer Jahre, sondern um Durchschnittswerte der jährlichen Auswertungen.

§ 11 WertV 1988 definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Aufgrund der meist sehr langfristigen Kapitalbindung bei Liegenschaften liegt dieser Zinssatz in der Regel unter dem Zinsniveau für langfristige Kapitalmarktmittel.

Die Tab. 13 zeigt, daß nach den Steigerungen in den Vorjahren die Liegenschaftszinssätze 1988 stagnierten.

Galten früher für Ein- und Mehrfamilienhäuser ein Erbbauzins von 4 und 5 % als marktüblich, so sind auch hier Änderungen eingetreten. Die Auswertungen der letzten Jahre haben ergeben, daß der Erbbauzins bei $3 \% \pm 0,5 \%$ liegt.

In Abb. 6 werden die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten (in Prozent vom Rohertrag) bezogen auf die Restnutzungsdauer eines Gebäudes dargestellt. Die verwendeten Daten wurden für die Erstellung von Gutachten durch den Ausschuß erhoben und ausgewertet.

Liegenschaftszinssätze

	Einf.- Häuser	Zweifam.- Häuser	Mietwohn- Häuser	Wohn- und Gesch.-Häuser
1981	2,3	2,9	3,9	
1982	2,3	(3,5)	-	
1983	2,5	2,7	3,8	
1984	2,6	2,7	3,9	
1985	2,6	2,8	4,2	(5 -7)
1986	2,8	3,3	4,5	6,2
1987	3,0	-	4,8	6,7
1988	3,0	3,3	4,6	6,7

Anmerkung:

Die o.a. Werte sind Mittelwerte der jährlichen Auswertungen.

LIEGENSCHAFTSZINS für Wohnungseigentum 1988

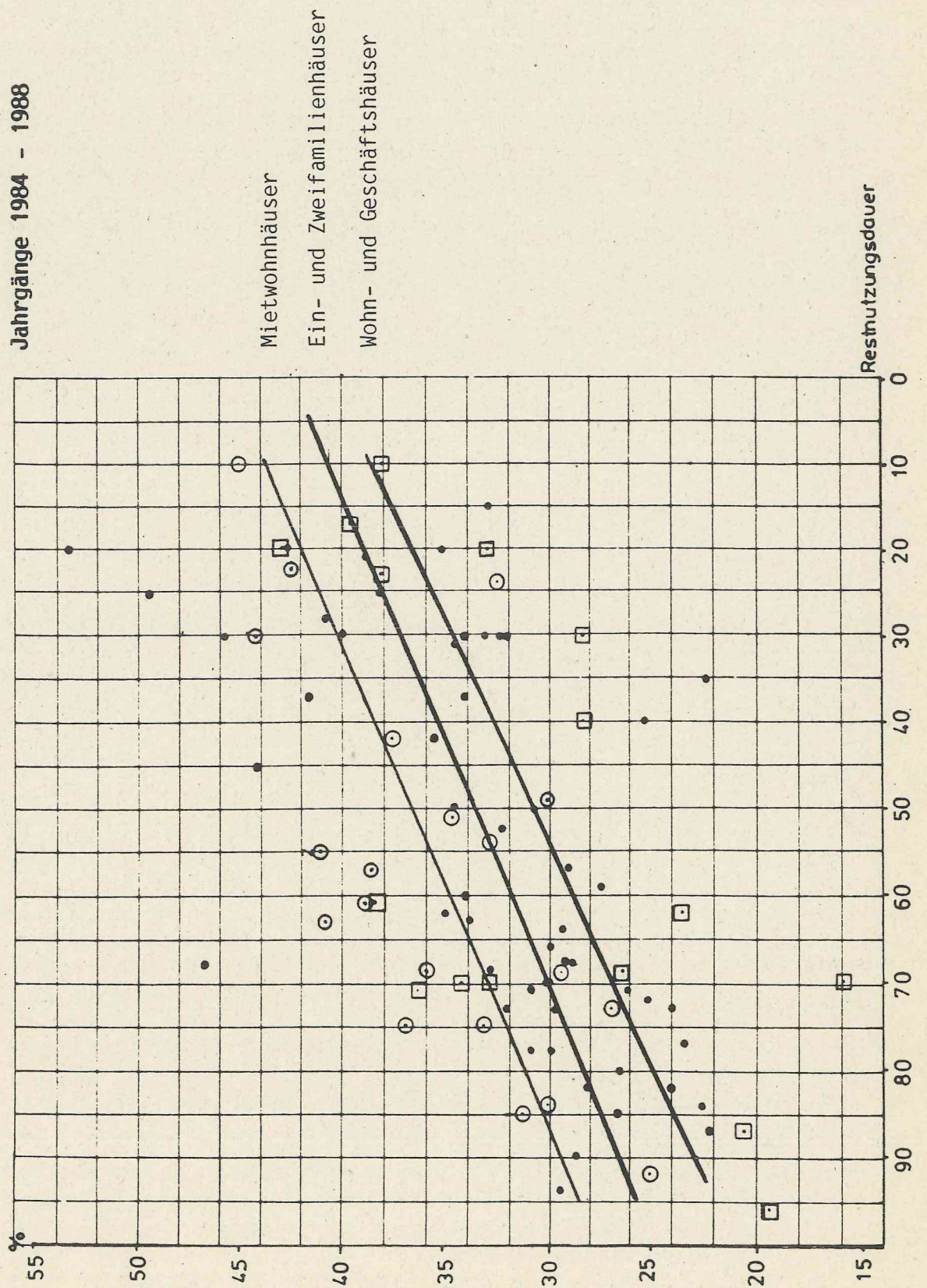
Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäude

	3 - 6 WE	7 WE und mehr	Gesamtdurchschnitt
gute Ausstattung	3,4	3,7	3,5
mittlere Ausstattung	4,0	4,3	4,2

Anmerkung:

Die o.a. Werte sind Mittelwerte.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten



5. Aufgaben des Gutachterausschusses

Mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1960 wurden die bis dahin geltenden Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken aufgehoben.

Gleichzeitig hat der Gesetzgeber die Institution der Gutachterausschüsse als selbständige und unabhängige Kollegialgremien geschaffen. Sie sollten u.a. zu einer größeren Übersichtlichkeit des Grundstücksmarktes beitragen und auf Antrag Beteiligter unabhängige Gutachten über Verkehrswerte von Grundstücken erstellen.

Diese beiden Tätigkeitsfelder entsprechen auch heute, fast 30 Jahre nach ihrer Konstituierung, noch den Kernaufgaben der Gutachterausschüsse. Allerdings hat sich zwischenzeitlich der Umfang erheblich erweitert und sind die Anforderungen gestiegen.

Der Gutachterausschuß besteht aus ehrenamtlichen Gutachtern, die vom Regierungspräsidenten bestellt werden. Die Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

Zur Vorbereitung und Abwicklung der laufenden Arbeiten stellt die Stadt Bottrop eine Geschäftsstelle mit fachkundigem Personal zur Verfügung, die alle für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen vorhält und auftragsgemäß auswertet.

Der Gutachterausschuß hat auf Antrag von Eigentümern und ihnen gleichstehenden Berechtigten oder von Behörden und Gerichten Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken zu erstatten.

Unter dem Verkehrswert wird derjenige Preis verstanden, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das bewertete Objekt ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Frage nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis kann nur zuverlässig beantwortet werden, wenn das Preisverhalten auf dem Grundstücksmarkt bekannt ist. Diese Informationen stehen zur Verfügung, wenn auf die tatsächlichen Grundstückskaufpreise zurückgegriffen werden kann.

Der Gutachterausschuß führt deshalb eine Kaufpreissammlung. Von den beurkundenden Stellen ist dem Gutachterausschuß eine Durchschrift von jedem Vertrag zu übersenden, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Wege des Tausches zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen.

Die Kaufpreissammlung einschließlich der zusätzlich erhobenen Daten sind gem. Gutachterausschußverordnung des Landes NW geheimzuhalten und nur dem Ausschuß und seiner Geschäftsstelle zugänglich.

Die eingehenden Verträge werden - teilweise unter Hinzuziehung der Bauakten - ausgewertet. Hierzu ist in vielen Fällen zusätzlich eine Besichtigung der Objekte erforderlich und müssen weitere Auskünfte von den Eigentümern eingeholt werden. Dieser Aufwand ist notwendig, um einerseits die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, die beim Verkauf evtl. eine Rolle gespielt haben, auszuschalten und andererseits für die weitere Arbeit eine umfassende Datensammlung zu erhalten.

Aus der Kaufpreissammlung werden Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten entsprechend der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

Zu den abgeleiteten Daten gehören u.a.

Bodenpreisindexreihen,
Liegenschaftszinssätze für unterschiedliche Objekte,
Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke einschl. Eigentums-
wohnungen,
Bewirtschaftungskosten.

Aus der Tätigkeit des Gutachterausschusses sind die Bodenrichtwerte in der Öffentlichkeit am meisten bekannt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, deren Eigenschaften für die jeweiligen Gebiete typisch sind (s. aber auch Abschnitt 3.1)

Aufgrund der Kaufpreissammlung werden die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuß jährlich zum Stichtag 31.12. ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt. Die Bodenrichtwertkarte wird bei der Geschäftsstelle für einen Monat öffentlich ausgelegt. Darüberhinaus erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kostenlos Auskünfte über Bodenrichtwerte.