



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

Stichtag für die Bodenrichtwerte: 01.01.2013

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Art und Maß (Geschosszahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl) der Nutzung und die Grundstücksfläche enthält. Diese Eigenschaften sind im Nenner des Bodenrichtwertes dokumentiert.

Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch das Zentrum des Bodenrichtwertes visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalebereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können für Wohn- und Mischnutzung aus den nachfolgend aufgeführten Umrechnungsvorschriften abgeleitet werden.

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB Abs.1 Satz 7) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden Bodenrichtwerte für das „Entwicklungsgebiet Alt-Wetter“ beschlossen. Der Bereich ist durch eine Schraffur gekennzeichnet, beschlossen wurden entwicklungsunbeeinflusste Werte (Anfangswerte) zum Wertermittlungstichtag 01.01.2013.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

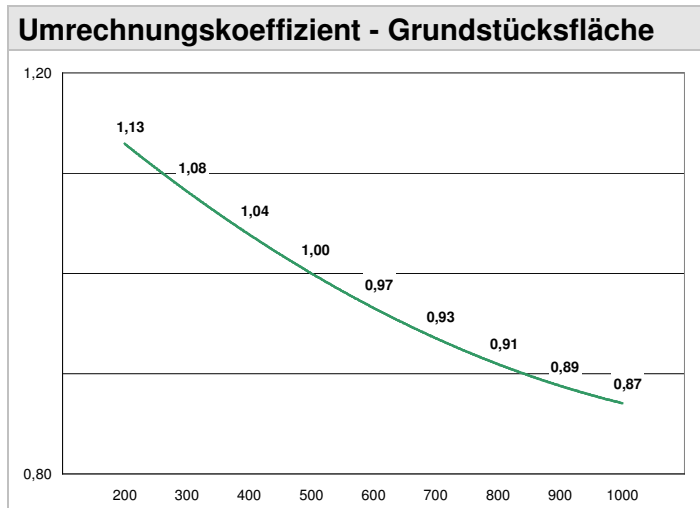
Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Sollte der Bodenrichtwert abgabepflichtig sein, ist der Bodenrichtwert eingeklammert.

ein- bis zweigeschossige Bebauung

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser, auch gemischt genutzte Gebäude
- Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Grundstücksfläche
- farbliche Kennzeichnung: blau
- Umrechnungskoeffizienten: Grundstücksfläche

Im Ennepe-Ruhr-Kreis konnte eine Abhängigkeit zwischen der Grundstücksfläche und dem Bodenpreis nachgewiesen werden. Diese Erkenntnisse wurden für Flächengrößen zwischen 200 und 1.000 m² in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m²
für 400 m² (Umrechnungskoeffizient 1,04)

zu bewertendes Grundstück
mit 800 m² (Umrechnungskoeffizient 0,91)

$$\frac{0,91}{1,04} \times 200 \text{ €/m}^2 = 175 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für 800 m² großes Grundstück
= 175 €/m²

mehrgeschossige Bebauung

- für zwei- oder mehrgeschossige Gebäude (Mietwohngebäude, Eigentumswohnungen oder gemischt genutzte Gebäude)
- Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung, Geschosszahl, Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundstückstiefe
- farbliche Kennzeichnung: rot
- Die hier verwendete GFZ ist nicht gleichzusetzen mit der baurechtlich zulässigen GFZ nach §§ 16ff. der Baunutzungsverordnung, sondern wurde nach Nr. 3.2 Abs. 4 und 5 BoRiWErl-Entwurf (Stand 01.12.2010) ermittelt.

Bei der hier angewandeten GFZ-Berechnungsvorschrift ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und zu summieren. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Die Geschossfläche ausgebauter oder ausbaufähiger Dachgeschosse ist pauschal mit 75 Prozent der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen. Die Geschossfläche des Kellergeschosses ist, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 Prozent der Geschossfläche des darüberliegenden Vollgeschosses zu berechnen.

Für die Ermittlung der GFZ ist nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die

gesamte Grundstücksfläche), sondern nur der sich aus der Verwendung der angegebenen Baulandtiefe ergebende Flächenanteil heranzuziehen.

- Umrechnungskoeffizienten: Geschossflächenzahl
Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Meinung, dass im Geschosswohnungsbau und bei gemischten Bauflächen eine tendenzielle Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Nutzung besteht.
Für die Umrechnung des Wertverhältnisses von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung wird auf die Umrechnungskoeffizienten der Wertermittlungsrichtlinien Anlage 11 verwiesen.

UMRECHUNGSKOEFFIZIENTEN
FÜR DAS WERTVERHÄLTNISS VON GLEICHARTIGEN GRUNDSTÜCKEN
BEI UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG (GFZ : GFZ)

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand

GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient	GFZ	Umrechnungs- koeffizient
		1,1	1,05	2,1	1,49
		1,2	1,10	2,2	1,53
		1,3	1,14	2,3	1,57
0,4	0,66	1,4	1,19	2,4	1,61
0,5	0,72	1,5	1,24		
0,6	0,78	1,6	1,28		
0,7	0,84	1,7	1,32		
0,8	0,90	1,8	1,36		
0,9	0,95	1,9	1,41		
1,0	1,00	2,0	1,45		

Bei der Umrechnung sollte beachtet werden, dass diese Werte für den großstädtischen Bereich abgeleitet wurden und es bei einem zu großen Unterschied zwischen der GFZ des Bodenrichtwertes und der GFZ des zu bewertenden Grundstücks zu Unplausibilitäten kommen kann.

Gewerbe- / Sondernutzung

- für eine industrielle oder produzierende Nutzung (G), hierbei ist aber eine eigenständige oder produktbezogene Dienstleistungen nicht ausgenommen
- für Büro- oder Handelsnutzung (SO)
- Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung, Baumassenzahl (BMZ)
- farbliche Kennzeichnung: schwarz
- Die Baumassenzahl bei den gewerblichen Bodenrichtwerten stellt lediglich ein beschreibendes Merkmal dar. Es besteht keine Abhängigkeit zwischen der Höhe des Bodenwertes und Baumassenzahl

bebaute Grundstücke / Hofstellen im Außenbereich

- für einzeln abgegrenzte und flächenhafte Bereiche im planungsrechtlichen Außenbereich wurden eigene Richtwertzonen gebildet
- farbliche Kennzeichnung: lila
- für die Richtwertzonen der einzeln abgegrenzten Bereiche gelten grundsätzlich die Ausführungen zu der oben genannten Bebauung/Nutzung (ein-, zwei- und mehrgeschossige Bebauung, Gewerbe- / Sondernutzung)
- bei den flächenhaften Richtwertzonen für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt es sich um Grundstücke vorwiegend für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und auch Wohngebäude innerhalb einer Hofstelle (landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke sind nicht berücksichtigt). Den I- bis II-geschossigen Wohngebäuden wird ein Richtwertgrundstück von 800 m² zugeordnet. Es wird außerdem angenommen, dass eine eigene Kleinkläranlage vorhanden ist und das Grundstück über eine asphaltierte Straße erreicht werden kann. Besondere Verhältnisse bei der Erschließungstechnischen (z.B. Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) und verkehrlichen Situation oder andere wertrelevante Einflüsse im

Einzelfall (z.B. Immissionen) sind sachverständig zu würdigen.

Übrige Teilflächen (Hausgarten, Obstwiesen, land- und forstwirtschaftliche Flächen) sind entsprechend ihrer Nutzung wertmäßig einzustufen.

- Bei den bebauten Hofstellen handelt es sich um land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich. Da die Hofstellen gewerblich genutzte Gebäude beinhalten, ist der Wert in Anlehnung an Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen im Außenbereich und Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen unter Berücksichtigung der Flächengröße abzuleiten.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Eine derartige Zone wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis nur in einem Fall gebildet. Im Allgemeinen wird im Kreisgebiet für Bauerwartungsland (künftige Wohnbauflächen) 15 bis 50 % und für Rohbauland (ebenfalls künftige Wohnbauflächen) 40 bis 100 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragspflichtiges Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

- Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittspreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen und bezieht sich auf Flächen größer als 2.500 m²
- Der Durchschnittspreis für reines Ackerland beträgt ca. 1,75 €/m² (Spanne 1,50 - 2,00 €/m²) und für Grünland ca. 1,25 €/m² (Spanne 1,00 - 1,50 €/m²).
- farbliche Kennzeichnung: braun

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche

Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen dienen werden.

- Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittspreis für den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs und bezieht sich auf Flächen größer als 2.500 m²
- farbliche Kennzeichnung: grün

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Der Durchschnittspreis für forstwirtschaftlich genutzte Flächen einschließlich Aufwuchs beträgt 0,90 €/m² (Preisspanne 0,60 €/m² - 1,15 €/m²). Unterschiede in den Kaufpreisen für forstwirtschaftliche Flächen sind vorwiegend auf den unterschiedlichen Aufwuchs (Holzart, Alter, Qualität) und teilweise auf Veränderungen der Preise auf dem Holzmarkt zurückzuführen.

„Begünstigte“ land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei derartigen Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, und sich auch für höherwertige außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Der Mittelwert derartiger Flächen aus dem Jahr 2012 beträgt 8,75 €/m² (Preisspanne 3,60 €/m² - 10,80 €/m²).

Dauerkleingärten

Für Dauerkleingartenanlagen wurden keine eigenen Richtwertzonen gebildet. Der Wert für derartige Flächen ist um ein vielfaches höher als für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen.

- farbliche Kennzeichnung: gelb

Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.