



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) der Nutzung und ggf. 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 Denkmalschutzsätzen, 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.

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

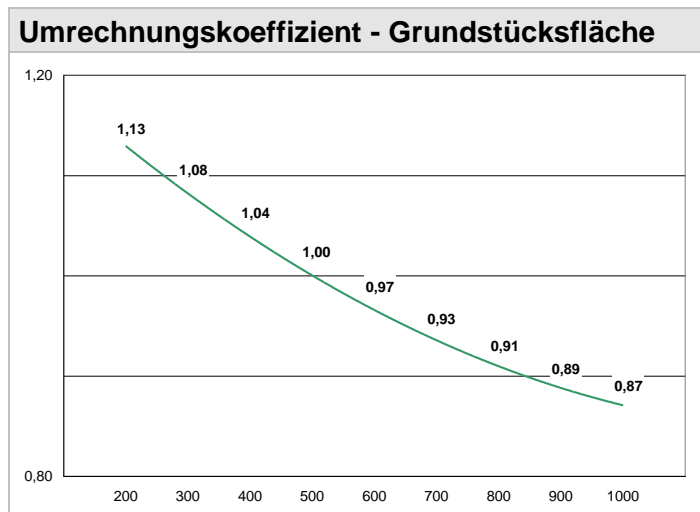
Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Sollte der Bodenrichtwert abgabepflichtig sein, ist der Bodenrichtwert eingeklammert.

Verschiedene Sondernutzungsflächen, z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen werden im Allgemeinen in Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der hier angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Flächen. Es ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen.

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 tlw. 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 WGFZ-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 WGFZ ist nicht die baulich anrechenbare Grundstücksfläche (i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche), sondern die marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße heranzuziehen. Hinterland und Nebenflächen sind in Fläche und Wert sachverständig einzuschätzen.

Für einige Bodenrichtwerte ist zusätzlich eine Tiefe angegeben. Die marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße ist dann unter Berücksichtigung dieser Tiefe zu ermitteln.

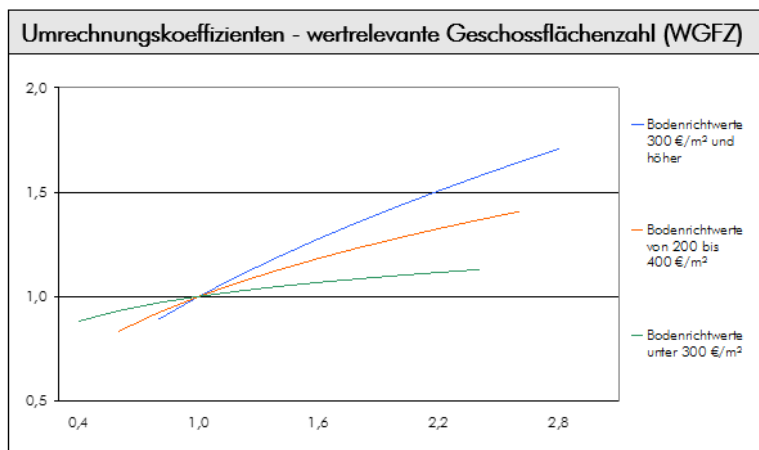
- **Umrechnungskoeffizienten: Geschossflächenzahl**

Eigene Untersuchungen zur Umrechnung bei abweichender Geschossflächenzahl (GFZ) liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss ist jedoch der Meinung, dass im Geschosswohnungsbau und bei gemischten Bauflächen eine tendenzielle Abhängigkeit des Bodenwertes vom Maß der baulichen Nutzung besteht.

Für die Umrechnung des Wertverhältnisses von Mehrfamilienhausgrundstücken bei abweichender Geschossflächenzahl wird auf die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 1 in der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) verwiesen.

Die Umrechnungskoeffizienten können für erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke verwendet werden, wobei sich jeweils auf die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) zu beziehen ist. Es ergeben sich in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau [€/m²] unterschiedliche Umrechnungskoeffizienten.

Bodenrichtwert ² [€/m ²]	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)													
	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4	2,6	2,8	3,0
200	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11				
250	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20	1,23	1,26			
300	0,71	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34	1,38	1,43		
350		0,80	0,91	1,00	1,08	1,16	1,23	1,30	1,36	1,42	1,47	1,52	1,58	
400		0,77	0,89	1,00	1,10	1,18	1,27	1,35	1,42	1,49	1,56	1,62	1,68	
450			0,88	1,00	1,11	1,21	1,31	1,40	1,48	1,57	1,64	1,72	1,79	1,86
500			0,87	1,00	1,12	1,24	1,34	1,45	1,55	1,64	1,73	1,82	1,90	1,98



Beispiel:

Bodenrichtwert 250 €/m²
mit WGFZ 0,8
(Umrechnungskoeffizient 0,94)

zu bewertendes Grundstück
mit WGFZ 1,4
(Umrechnungskoeffizient 1,09)

$$\frac{1,09}{0,94} \times 250 \text{ €/m}^2 = 290 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert für Grundstück mit WGFZ 1,4
= 290 €/m²

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
- farbliche Kennzeichnung: schwarz

bebaute Grundstücke 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. Den I- bis II-geschossigen Wohngebäuden wird ein Richtwertgrundstück von 800 m² (Witten: 1.000 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.
- Verschiedene Sondernutzungsflächen, z.B. Verkehrs- oder Gemeinbedarfsflächen werden im Allgemeinen in Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der hier angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Flächen. Es ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen.

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.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden derartige Zonen nicht gebildet, aber im Kreisgebiet für Bauerwartungsland (künftige Wohnbauflächen) 10 bis 50 % und für Rohbauland (ebenfalls künftige Wohnbauflächen) 25 bis 105 % des vergleichbaren Bodenwertes für beitragsfreies Bauland gezahlt. Eine Abhängigkeit zwischen dem Preis und der qualitativen Entwicklung des Rohbaulandes war nicht festzustellen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen (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 landwirtschaftliche Flächen und bezieht sich auf Flächen größer als 2.500 m²
- farbliche Kennzeichnung: braun

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Flächen 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), siehe auch sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Der Durchschnittspreis im Jahr 2021 mit Flächen für landwirtschaftliche Flächen > 2.500 m² betrug 3,00 €/m² (Preisspanne 1,80 €/m² - 4,30 €/m²).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist ein durchschnittlicher Lagewert und beträgt, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Waldgrundstücks ohne Aufwuchs, für den gesamten Kreis 0,45 €/m². [farbliche Kennzeichnung: grün]

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück mit mittleren Holzerntebedingungen:

- An- und Abfuhrwege für größere Fahrzeuge (Lkw) vorhanden, aber tlw. eingeschränkt befahrbar
- Einsatz von leistungsfähigen Holzerntemaschinen meist nicht auf der gesamten Fläche
- zum Teil längerer Transport / Rückung zu den Holzlagerplätzen/Abfuhrstellen.

Außerdem kennzeichnet das Richtwertgrundstück eine für den Ennepe-Ruhr-Kreis typische Hangneigung [vielfach starke Hanglagen] und typische Höhenlage [200 bis 400 m].

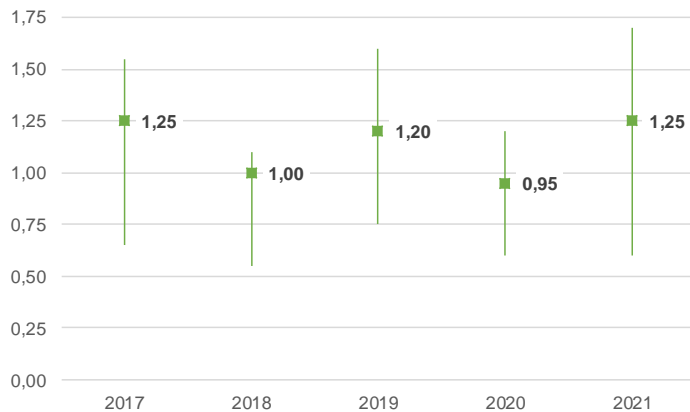
Für die Ableitung des Bodenrichtwertes lagen nur Verkäufe von Waldgrundstücken mit Aufwuchs vor. Der in Abzug zu bringende Wert für den Holzbestand war dem jeweiligen Kaufvertrag zu entnehmen, wurde vom Erwerber mitgeteilt oder durch eine örtliche Besichtigung sachverständig geschätzt.

Für die Ableitung konnten aus den letzten fünf Jahren 25 Verkaufsfälle herangezogen werden. Zwei Drittel der Preise für den forstwirtschaftlichen Bodenwert ohne Aufwuchs lagen im gesamten Kreis zwischen 0,35 und 0,60 €/m². Die mittlere Flächengröße beträgt 1 ha [Datenmaterial: 2.500 m² bis 9 ha].

Eine Abhängigkeit des Bodenpreises bezüglich

- der Flächengröße
- der Flächenausformung
- der Hangrichtung/Exposition
- der Bodenmerkmale (Bodenart und Nährstoffversorgung) und dem Wasserhaushalt konnte nicht ausgewertet bzw. nicht nachgewiesen werden.

Für forstwirtschaftliche Flächen > 2.500 m² mit Aufwuchs wurden in den letzten fünf Jahren folgende Durchschnittspreise und Preisspannen ermittelt:



In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Flächen 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), siehe auch sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Sonstige Flächen der Land- und Forstwirtschaft

„Begünstigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bei derartigen Flächen 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 2021 beträgt 8,45 €/m² (Preisspanne 2,40 - 17,65 €/m²).

Hierbei handelt es sich zum einem um Nutz- und Kleingärten¹, die für sich betrachtet einen Mittelwert von 12,30 €/m² erreichen. Zum anderen die übrigen „begünstigten“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft, für diese Flächen ergab sich ein Mittelwert von 5,55 €/m².

Eine zusätzliche, langfristige Auswertung beschäftigt sich mit **Kleingärten**. Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer zur nichtgewerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung). Oft befindet sich auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen auf der Fläche.

Kleingärten, die sich in einer Anlage mit mehreren Einzelgärten und gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern befinden, sowie dem Bundeskleingartengesetz entsprechen, unterliegen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit. Derartige Flächen werden in der Regel nicht verkauft, sondern an die Kleingärtner bzw. Vereinsmitglieder verpachtet. Für derartige Kleingartenanlagen wurde eigene Zonen gebildet, siehe Sondernutzungsflächen.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung in den letzten fünf Jahren im Mittel für 11,75 €/m² (Preisspanne von 4 bis 20 €/m²) bzw. 9.500 € (Preisspanne von 2.500 bis 17.000 €) verkauft. Angaben zu der Ausstattung und den Werten der aufstehenden Gebäude liegen nicht vor. Der Auswertung liegen sowohl Kleingartenflächen der Anlage Balkhauser Mark e.V. in Hattingen und der Anlage Am Schaumlöffel e.V. in Sprockhövel, als auch Flächen mit kleingärtnerischer Nutzung, die nicht der Definition des Bundeskleingartengesetzes entsprechen, zugrunde.

„Beeinträchtigte“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Bei derartigen sonstigen Flächen der Land- und Forstwirtschaft handelt es sich um Flächen, die nur eingeschränkt land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden können.

Ein durchschnittlicher Bodenpreis kann aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsfällen nicht angegeben werden. Nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses dürfte der Wert derartiger Flächen, je nach Grad der Beeinträchtigung, zwischen 0 €/m² und dem Mittelwert von land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen liegen.

¹ Meist befinden sich auf der Gartenfläche auch ein Gartenhaus, eine Laube oder ein Schuppen.

Sondernutzungsflächen

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, müssen ab dem 01.01.2022 für die Umsetzung der Grundsteuerreform Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Größere Areale, z. B. Krankenhäuser oder Kleingartenanlagen, die dem Bundeskleingartengesetz entsprechen, erhalten eine eigene Zone [SN] mit einem Richtwert.

Für Parks, Friedhöfe und Sportanlagen wird nur dann ein Richtwert ausgewiesen, wenn der Zusammenhang mit umliegenden bebauten Bereichen bestimmend ist.

- farbliche Kennzeichnung: gelb

Verschiedene andere Sondernutzungsflächen, 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.

In allen Fällen ist eine Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Im Bedarfsfall sollte ggf. auch ein Verkehrswertgutachten bei einem öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.