



## Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis

**Stichtag für die Bodenrichtwerte: 01.01.2011**

---

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) 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 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.

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 01.01.2011.

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

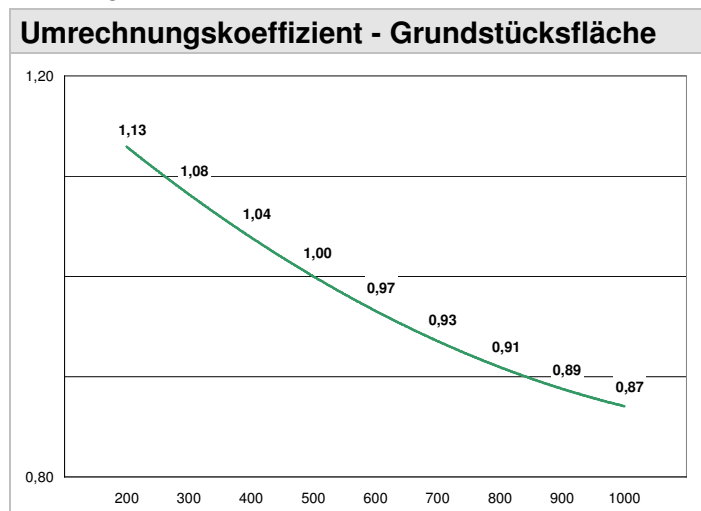
Die Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

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 m<sup>2</sup> in einer statistisch gesicherten Funktion abgeleitet und können der nachfolgenden Grafik entnommen werden:



#### Beispiel:

Bodenrichtwert 200 €/m<sup>2</sup>  
für 400 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient 1,04)

zu bewertendes Grundstück  
mit 800 m<sup>2</sup> (Umrechnungskoeffizient 0,91)

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

Bodenwert für 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück  
= 175 €/m<sup>2</sup>

### **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  
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		

### **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 einzelne Bereiche im planungsrechtlichen Außenbereich wurden eigene Richtwertzonen gebildet
- farbliche Kennzeichnung: lila
- grundsätzlich gilt: Nach Erfahrungswerten des Gutachterausschusses und nach Angaben in der Fachliteratur liegt der Wert für „bebaute“ Baugrundstücke im Außenbereich unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzbarkeit, der bau- und planungsrechtlichen sowie der nutzungsbedingten Einschränkungen und Erschwernisse bei ca. 50 % (Spanne 30 – 70 %, in Einzelfällen bis zu 100 % und darüber) des Bodenwertes für baureifes Land einer vergleichbaren Lage in einem ausgewiesenen Baugebiet oder im Innenbereich (gebietstypischer Wert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage).  
Bei den bebauten Hofstellen handelt es sich um land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich. Da die Hofstellen zum einen gewerblich genutzte Gebäude beinhalten, ist der Wert in Anlehnung an die Vorgehensweise bei bebauten Grundstücken im Außenbereich aus Bodenrichtwerten für Wohnbauflächen und 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.

Im Ennepe-Ruhr-Kreis wurden derartige Zonen nicht gebildet, aber im Kreisgebiet wird 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 m<sup>2</sup>
- Der Durchschnittspreis für reines Ackerland beträgt ca. 1,75 €/m<sup>2</sup> (Spanne 1,50 €/m<sup>2</sup> - 2,00 €/m<sup>2</sup>) und für Grünland ca. 1,25 €/m<sup>2</sup> (Spanne 1,00 €/m<sup>2</sup> - 1,50 €/m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup>
- 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).

### **„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 2010 beträgt 8,85 €/m<sup>2</sup> (Preisspanne 5,50 €/m<sup>2</sup> - 12,00 €/m<sup>2</sup>).

### **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.