



Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden entsprechend des definierten Entwicklungszustands. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden Grundstücksmerkmalen der dazugehörigen Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Das Lagemerkmale wird durch die Position des Bodenrichtwertes visualisiert.

Jedem Bodenrichtwert sind wertbeeinflussende und beschreibende Grundstücksmerkmale sowie das Lagemerkmale als Datensatz zugeordnet. Bodenrichtwertzonen können sich (deckungsgleich) überlagern.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone können Grundstücke von den Grundstücksmerkmalen und der Lage abweichen, diese Abweichungen können Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert bewirken.

Für Grundstücke oder Grundstücksteile mit einem vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Entwicklungszustand oder abweichender Art der Nutzung, wie z.B. Grünflächen, Verkehrsflächen oder Gemeinbedarfsflächen gilt der angegebene Bodenrichtwert nicht.

Im Grundstücksmarktbericht werden weitere Auswertungen zu den Bodenpreisen besonderer Flächen der Land- und Forstwirtschaft, von Nutz- und Kleingärten sowie von Bauerwartungsland und Rohbauland veröffentlicht.

Bodenrichtwerte für baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Der Bodenrichtwert für baureifes Land wird entsprechend der baulichen Nutzung mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen angegeben:

Individueller Wohnungsbau

- für ein- bis zweigeschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenend- sowie Reihenmittelhäuser
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, Grundstücksfläche [m²]
- Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche im Grundstücksmarktbericht

Misch- und mehrgeschossige Bebauung

- für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen), neben der Wohnnutzung kann auch eine gewerbliche oder geschäftliche Nutzung beinhaltet sein
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), tlw. Grundstückstiefe [m]
- Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ im Grundstücksmarktbericht

Gewerbe, Industrie, Sondergebiet

- für produzierende und industrielle Nutzung (hierbei sind aber eigenständige oder produktbezogene Dienstleistungen nicht ausgenommen) sowie Büro- und Handelsnutzung
- Grundstücksmerkmal: Art der Nutzung

Gemeinbedarf

- Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht (Krankenhäuser)
- Grundstücksmerkmal: Art der Nutzung

Der Bodenrichtwert für baureifes Land ist, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt. Er enthält danach Erschließungsbeiträge und (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von §§ 127ff. und 135a BauGB sowie grundstücksbezogene Beiträge, z.B. Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht sich auf Acker / Grünland.

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht sich auf ein Waldgrundstück ohne Aufwuchs 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 möglich
- zum Teil längerer Transport / Rückung zu den Holzlagerplätzen/Abfuhrstellen

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

Bodenrichtwerte für bebaute Flächen im Außenbereich

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich bezieht sich immer auf die Flächen einer gesamten Stadt, die planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden:

- vorwiegend für ein- bis zweigeschossige freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Grundstücksmerkmale: Art der Nutzung (W), Anzahl der Vollgeschosse (I-II), Grundstücksfläche (800 m², Witten: 1.000 m²)
- Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche im Grundstücksmarktbericht

Für das Richtwertgrundstück wird angenommen, dass das Grundstück über eine asphaltierte Straße erreicht werden kann, die Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom) mit einer Übergabestelle am Gebäude und eine zeitgemäße Abwasserentsorgung (Kanal, Kleinkläranlage) vorhanden sind.

Für vereinzelte, räumlich zusammenhängende Bereiche von bebauten Flächen im Außenbereich wurden separate Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Grundstücksmerkmale ergeben sich aus den für diese Zone vorherrschenden Grundstücksmerkmalen.

Bodenrichtwerte für sonstige Flächen

Für folgende sonstige Flächen, die sich keinem Entwicklungszustand nach § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV zuordnen lassen, wurden Bodenrichtwerte ausgewiesen:

- Kleingartenanlagen, die dem Bundeskleingartengesetz entsprechen
- Parks, Friedhöfe und Sportanlagen, die vollständig von baureifem Land umgeben sind

In allen Fällen ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen.