



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der Bodenrichtwert ist auf ein lagetypisches Grundstück einer Zone bezogen. Der Bodenrichtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen in Lage, Form, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung und des Erschließungszustandes sind durch Zu- und Abschläge an den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Berechnungsgrundlage der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die BauNVO in der jeweils gültigen Fassung. Die den Bodenrichtwertzonen zugrundeliegenden GFZ-Angaben verstehen sich als Obergrenze. Insofern umfasst der entsprechende Bodenrichtwert alle GFZ von 0,0 bis zum angegeben Wert.

An den Grenzen der Zone ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. ein Nachbar-Richtwertgebiet mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Objektes besser übereinstimmt.

Beschreibung des Richtwertgrundstückes:

Wohn- und Mischgebiete (W, WA, WR, WB, WS, MI, MD, MK)

- Grundstücksqualität : baureifes Land
- Lage : Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet
- Erschließungszustand : erschließungsbeitragsfrei, in den Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:
- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
 - Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschluss)
 - Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)
- Grundstücksgrößen : Reihemittelhausbebauung ca. 200 m²
(Normalgrößen) Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung ca. 350 m²
freistehende Bebauung ca. 500 m²
- Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen bis zur Größe des Normalgrundstückes beträgt ca. 25 % des Baulandrichtwertes. Für weitere Flä-

chen, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, beträgt der Richtwert des zusätzlichen Gartenlandes ca. 10 % des Baulandrichtwertes.

Bei Vorliegen einer Außenbereichssatzung können die Grundstücksgrößen um bis zu 25 % überschritten werden.

In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert!

Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden.

Die angegebenen Normgrundstücksgößen gelten nur für Ein- bis Dreifamilienhäuser. Für andere Gebäudetypen wird empfohlen, die Grundstücksaufteilung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks sachverständig vorzunehmen.

Die Werte gelten nur für bebaubare Grundstücke, selbstständig nutzbare Teilflächen sind sachverständig gesondert zu betrachten.

Berechnungsgrundlage der Geschossflächenzahl (GFZ) ist die BauNVO in der jeweils gültigen Fassung. Die den Bodenrichtwertzonen zugrundeliegenden GFZ-Angaben verstehen sich als Obergrenze. Insofern umfasst der entsprechende Bodenrichtwert alle GFZ von 0,0 bis zum angegebenen Wert. Bei nach oben abweichender GFZ können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angehalten werden:

GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,40	0,72
0,50	0,74
0,60	0,81
0,70	0,87
0,80	0,91
0,90	0,95
1,00	1,00
1,10	1,06
1,20	1,11
1,30	1,16
1,40	1,21
1,50	1,25
1,60	1,29
1,70	1,34
1,80	1,38
1,90	1,42
2,00	1,46
2,10	1,50
2,20	1,54
2,30	1,59
2,40	1,65

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Grundstückszuschnitt : regelmäßig
Bodenbeschaffenheit : tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)

Grundstücksqualität	:	Nach § 35 (2) BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.
Lage	:	Außenbereich
Nutzung	:	überwiegend Wohnnutzung, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Wohngebäude genießt Bestandsschutz
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	:	Reihenmittelhausbebauung ca. 250 m ² Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung ca. 440 m ² freistehende Bebauung ca. 625 m ² Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden. Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht. Die angegebenen Normgrundstücksgrößen gelten nur für Ein- bis Dreifamilienhäuser. Für andere Gebäudetypen wird empfohlen, die Grundstücksaufteilung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks sachverständig vorzunehmen. Bei nach oben abweichender GFZ können die unter „Wohn- und Mischgebiete“ ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten angehalten werden.

Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)

Grundstücksqualität	:	baureifes Land
Lage	:	Gewerbegebiet, Industriegebiet
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)

Grundstücksqualität	:	reines Ackerland, mittlere Bodenqualität (durchschnittliche AZ = 55) ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	:	reine Feldlage
Grundstücksgröße	:	Bei großen Ackerlandflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 15 % auf den Richtwert angemessen sein.
Bodenqualität	:	Bei abweichender Bodengüte kann ein Zu- oder Abschlag von bis zu ± 20 % auf den Richtwert angemessen sein.
Ausnutzung	:	agrarisch gut zu bewirtschaften

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)

Grundstücksqualität	:	reines Grünland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	:	reine Feldlage
Grundstücksgröße	:	Bei großen Grünlandflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 10 % auf den Richtwert angemessen sein.
Ausnutzung	:	agrarisch gut zu bewirtschaften

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)

Grundstücksqualität	:	Reiner Nadel-, Laub- oder Mischwald exklusive Aufwuchs, keine Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
		Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusive Aufwuchs. Da die Bodenrichtwerte gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 spätestens ab dem 01.01.2022 ohne Aufwuchs auszuweisen und Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss ein reiner Bodenwertanteil in Höhe von pauschal 40 % des Kaufpreises inklusiv Aufwuchs zu Grunde gelegt. Es wird empfohlen, den Wert für den Aufwuchs von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

Sondernutzungsflächen (SN)

Grundstücksqualität	:	baureifes Land
Lage	:	Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet
Richtwert für kommunalnutzungsorientierte Bebauung	:	30 % des vorliegenden Bodenrichtwertes
Richtwert für öffentliche Grünflächen	:	25 % des vorliegenden Bodenrichtwertes
Kleingartenanlagen	:	2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes
Friedhöfe	:	3,5-fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes
Discounter-/ Verbraucher-märkte	:	2,5 bis 3-fachen des nächstliegenden Gewerbebaulandrichtwertes
Sportanlagen	:	2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes
		Für die überbaute Fläche können bis zu 30 % des nächstliegenden Baulandrichtwertes in Ansatz gebracht werden.

Bodenrichtwerte, die wegen ihrer Allgemeingültigkeit nicht einer speziellen Lage zuzuordnen sind:

Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter	:	Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 11 Kaufpreise von nicht durchbauten Resthöfen aus dem Zeitraum 2023 bis 2025 untersucht. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab einen Me-
--	---	---

Resthöfe	dian von ca. 38 Euro je m ² Hofraumfläche. Als Flächengröße sollte die gemäß tatsächlicher Nutzung im Kataster zugewiesene Hofraumfläche herangezogen werden.
Tertiäres Gewerbe	: Discount-/ Verbrauchermarkt (mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 800 m ²): 2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes Fachhandel (mit Grundstücksflächen bis ca. 2.500 m ²): 1,5 bis 2-fache des Gewerbebaulandwertes
Hausgarten	: Grundstücksfläche, die über die Normalgröße des Wohnbauland-Richtwertgrundstückes hinausgeht und nicht zur Realisierung eines Bauvorhabens notwendig ist
Richtwert für Hausgarten	: 25 % des Baulandrichtwertes für Flächen bis zur Größe des Normal-Wohngrundstückes 10 % des Baulandrichtwertes für darüber hinausgehende Flächen bis zur doppelten Größe des Normal-Wohngrundstückes

Preisindex

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex
1975	19,27	2001	95,35
1976	21,89	2002	100,50
1977	21,96	2003	96,80
1978	25,43	2004	97,02
1979	32,44	2005	95,04
1980	40,71	2006	97,28
1981	49,27	2007	98,79
1982	54,40	2008	98,97
1983	51,50	2009	98,95
1984	53,66	2010	98,66
1985	50,98	2011	99,11
1986	48,33	2012	98,85
1987	47,73	2013	99,43
1988	44,98	2014	99,62
1989	47,82	2015	100,00
1990	50,91	2016	100,94
1991	52,46	2017	102,96
1992	52,64	2018	104,41
1993	57,18	2019	108,23
1994	63,55	2020	114,79
1995	70,74	2021	120,03
1996	77,92	2022	125,70
1997	80,71	2023	131,45
1998	87,12	2024	132,23
1999	92,30	2025	134,68
2000	93,58	2026	137,57

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die den Bodenrichtwertzonen zugrundeliegenden GFZ-Angaben verstehen sich als Obergrenze. Insofern umfasst der entsprechende Bodenrichtwert alle GFZ von 0,0 bis zum angegeben Wert. Bei nach oben abweichender GFZ können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angehalten werden:

		GFZ des Wertermittlungsobjektes									
		0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,00	1,03	1,13	1,20	1,26	1,32	1,39	1,47	1,54	1,61
	0,5	0,97	1,00	1,09	1,17	1,22	1,28	1,35	1,43	1,50	1,57
	0,6	0,89	0,91	1,00	1,07	1,12	1,17	1,23	1,31	1,37	1,43
	0,7	0,83	0,86	0,94	1,00	1,05	1,10	1,16	1,23	1,28	1,34
	0,8	0,80	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,10	1,17	1,23	1,28
	0,9	0,76	0,78	0,85	0,91	0,95	1,00	1,05	1,12	1,17	1,22
	1,0	0,72	0,74	0,81	0,87	0,91	0,95	1,00	1,06	1,11	1,16
	1,1	0,68	0,70	0,76	0,82	0,85	0,90	0,94	1,00	1,05	1,09
	1,2	0,65	0,67	0,73	0,78	0,82	0,86	0,90	0,95	1,00	1,05
	1,3	0,62	0,64	0,70	0,75	0,78	0,82	0,86	0,91	0,96	1,00
	1,4	0,60	0,61	0,67	0,71	0,75	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96
	1,5	0,58	0,59	0,65	0,69	0,73	0,76	0,80	0,85	0,89	0,93
	1,6	0,56	0,57	0,63	0,67	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90
	1,7	0,54	0,55	0,61	0,65	0,68	0,71	0,75	0,79	0,83	0,87
	1,8	0,52	0,54	0,59	0,63	0,66	0,69	0,72	0,77	0,80	0,84
	1,9	0,51	0,52	0,57	0,61	0,64	0,67	0,71	0,75	0,78	0,82
	2,0	0,49	0,51	0,55	0,59	0,62	0,65	0,68	0,73	0,76	0,79
	2,1	0,48	0,49	0,54	0,58	0,60	0,63	0,67	0,71	0,74	0,77
	2,2	0,47	0,48	0,53	0,56	0,59	0,62	0,65	0,69	0,72	0,75
	2,3	0,45	0,47	0,51	0,55	0,57	0,60	0,63	0,67	0,70	0,73
	2,4	0,44	0,45	0,49	0,52	0,55	0,58	0,61	0,64	0,67	0,70

		GFZ des Wertermittlungsobjektes										
		1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2	2,1	2,2	2,3	2,4
GFZ des Vergleichsobjektes	0,4	1,68	1,73	1,79	1,85	1,92	1,97	2,03	2,08	2,14	2,20	2,29
	0,5	1,64	1,68	1,74	1,80	1,86	1,91	1,97	2,03	2,08	2,14	2,23
	0,6	1,49	1,54	1,59	1,65	1,70	1,75	1,80	1,85	1,90	1,96	2,04
	0,7	1,40	1,44	1,49	1,54	1,60	1,64	1,69	1,73	1,78	1,83	1,91
	0,8	1,34	1,38	1,43	1,48	1,52	1,56	1,61	1,66	1,70	1,75	1,82
	0,9	1,27	1,31	1,36	1,41	1,45	1,49	1,54	1,58	1,62	1,67	1,74
	1,0	1,21	1,25	1,29	1,34	1,38	1,42	1,46	1,50	1,54	1,59	1,65
	1,1	1,14	1,17	1,22	1,26	1,30	1,33	1,38	1,42	1,45	1,50	1,56
	1,2	1,09	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27	1,32	1,35	1,39	1,43	1,49
	1,3	1,04	1,07	1,11	1,15	1,19	1,22	1,26	1,29	1,33	1,37	1,42
	1,4	1,00	1,03	1,07	1,10	1,14	1,17	1,21	1,24	1,27	1,31	1,36
	1,5	0,97	1,00	1,04	1,07	1,11	1,14	1,17	1,20	1,24	1,27	1,33
	1,6	0,94	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,23	1,28
	1,7	0,91	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,19	1,24
	1,8	0,88	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,20
	1,9	0,86	0,88	0,91	0,94	0,98	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12	1,17
	2,0	0,83	0,85	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09	1,13
	2,1	0,81	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10
	2,2	0,79	0,81	0,84	0,87	0,90	0,92	0,95	0,97	1,00	1,03	1,07
	2,3	0,76	0,79	0,81	0,84	0,87	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	1,04
	2,4	0,73	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,88	0,91	0,93	0,96	1,00