



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Gesetzliche Bestimmungen

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und gemäß § 37 (1) Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone). Die Grundstücke stimmen in Bezug auf ihre Grundstücksmerkmale, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend überein.

Wesentliche Unterschiede bei den allgemeinen Wertverhältnissen bestehen nicht. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße / -tiefe) abweichen. Diese Zu- oder Abschläge können anhand der nachfolgenden Umrechnungstabellen ermittelt werden. Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) eines Grundstücks kann im Einzelfall nur durch ein Gutachten ermittelt werden.

Bodenrichtwerte für Baulandflächen beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) sowie Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB enthalten sind.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

An den Grenzen ist sachverständig zu prüfen, ob ggf. ein Nachbarrichtwertgebiet mit den beschreibenden Merkmalen des zu bewertenden Objekts besser übereinstimmt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den beschreibenden Attributen sowie aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Die Bodenpreise innerhalb der mit MK ausgewiesenen Zonen können bis zu +/- 20 % von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen.

Preisindex

Bodenindexreihen für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau

Entwicklung Wohnbauland mit den Basisjahren 2005, 2010, 2015, 2020

Jahr	Index 2005 = 100	Index 2010 = 100	Index 2015 = 100	Index 2020 = 100
1990	70,4	69,9	65,4	49,0
1991	70,8	70,3	65,8	49,3
1992	74,6	74,1	69,3	52,0
1993	78,4	77,8	72,8	54,6
1994	80,4	79,8	74,7	56,0
1995	84,0	83,4	78,1	58,5
1996	87,5	86,9	81,4	60,9
1997	90,0	89,4	83,7	62,7
1998	91,2	90,6	84,8	63,5
1999	94,8	94,2	88,1	66,0
2000	97,7	97,1	90,8	68,0
2001	98,8	98,2	91,8	68,8
2002	99,6	99,0	92,5	69,4
2003	100,1	99,5	93,0	69,7
2004	99,8	99,2	92,7	69,5
2005	100,0	99,4	92,9	69,6
2006	100,3	99,7	93,2	69,8
2007	100,1	99,5	93,0	69,7
2008	100,1	99,5	93,0	69,7
2009	100,1	99,5	93,0	69,7
2010	100,6	100,0	93,5	70,0
2011	100,6	100,0	93,5	70,0
2012	100,6	100,0	93,5	70,0
2013	104,0	103,4	96,8	72,5
2014	104,3	103,7	97,1	72,7
2015	107,3	106,7	100,0	74,8
2016	107,3	106,7	100,0	74,8
2017	112,6	111,9	104,9	78,7
2018	118,5	117,7	110,4	83,0
2019	129,5	128,6	120,7	91,5
2020	140,4	139,4	131,0	100,0
2021	158,4	157,2	147,8	112,8
2022	158,4	157,2	147,8	112,8
2023	158,4	157,2	147,8	112,8
2024	163,3	162,1	152,4	116,3
2025	168,2	167,0	157,0	119,8

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus der unterschiedlichen Grundstückstiefe und aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (GFZ), werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst.

Die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf den Bodenrichtwerterlass NRW (BoRi-WErL NRW) mit dem Entwurfsstand vom 01.12.2010. Die Geschossfläche ist 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.

Bodenwert bei Grundstücken, deren Tiefe von der angegebenen Tiefe abweicht

Der Bodenrichtwert gilt bis zu der angegebenen Grundstückstiefe. Die Grundstücksteile, die die genannten Tiefen überschreiten und nur als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden können, sind als überschüssige Freifläche zu beurteilen.

Flächen dieser Art werden auf dem Grundstücksmarkt Moers je nach Lage und Einzelfall zwischen 20-35 % des jeweiligen Bodenrichtwertes bewertet.

Bodenwert in Abhängigkeit von der baulichen Ausnutzbarkeit

Umrechnungskoeffizienten „Ein- bis zweigeschossige Bauweise“

Da der örtliche Gutachterausschuss aufgrund nicht ausreichender Kauffälle keine eigene Untersuchung durchgeführt hat, greift er auf vergleichbare Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss der Stadt Duisburg zurück.

Nachfolgende Umrechnungskoeffizienten können zur Berücksichtigung von Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen der Bewertungsobjekte von der Richtwertdefinition verwandt werden.

		GFZ des Wertermittlungsobjekts															
		0,20	0,25	0,30	0,35	0,40	0,45	0,50	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75	0,80	0,85	0,90	0,95
GFZ des Richtwert- grundstücks	0,3	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06											
	0,4		0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,08								
	0,5				0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08						
	0,6						0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,04	1,08				
	0,7								0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09		
	0,8										0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09