



## **Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte**

### **Bodenrichtwertdefinitionen**

#### **Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau**

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) und den §§ 14-17 der Immobilienwertermittlungsverordnung-2021 (ImmoWertV-21) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wesel die veröffentlichten Bodenrichtwerte für unterschiedliche Nutzungsarten der Grundstücke nach den Bestimmungen des BauGB und der Grundstückswertermittlungsverordnung (GrundWertVO NRW) zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt und beschlossen.

Die angegebenen Bodenrichtwerte für baureifes Land sind als erschließungsbeitragsfreie Werte ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Entwässerungsanlage (Kanalanschlussbeitrag ohne Hausanschluss) nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Da es im Stadtgebiet noch einzelne nicht fertig ausgebaute und noch nicht abgerechnete Straßen gibt, wird im Falle der Grundstücksbewertung oder des Grundstücksan-/verkaufes eine Rücksprache mit den zuständigen Fachämtern empfohlen. Etwaige zu entrichtende Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück sind sachverständig bei der Verkehrswertermittlung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der nach § 196 Abs.1 BauGB i. V. m. den §§ 15 und 16 ImmoWertV-21 vorgeschriebenen Bodenrichtwertzonen fasst Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen zusammen. Aus den Zonenabgrenzungen können bau- oder planungsrechtliche Ansprüche beispielsweise auf Zuordnung eines Grundstücks zu einem Bereich des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) oder auf die tatsächliche Bebaubarkeit eines Grundstücks nicht abgeleitet werden. Das bedeutet, dass unabhängig von der Zuordnung eines Grundstücks zu einer Bodenrichtwertzone zur Wertermittlung in jedem Fall eine sachverständige Prüfung der wertrelevanten Eigenschaften und Merkmale, insbesondere des Entwicklungszustandes nach § 3 und der weiteren Grundstücksmerkmale nach § 5 ImmoWertV-21 erforderlich ist.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks (Normlage) wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert angegeben.

Der Bodenrichtwert ist als zonaler Wert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, beschlossen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wären.

Bei Überschreitung der in der Definition des BRW genannten Tiefe ist das Grundstück zum Zwecke der Wertermittlung in Vorder- und Hinterland aufzuteilen. In der Stadt Wesel liegt eine Tiefenbegrenzung von 30 m bis 50 m vor. Das Hinterland ist unter Berücksichtigung von Größe und Nutzungsmöglichkeit gesondert zu beurteilen. In der Regel ist ein Wertansatz von ca. 50 % des Bodenrichtwertes des Vorderlandes für die Hinterlandfläche angemessen.

Sofern auf den hinteren Grundstücksflächen eine bauliche Nutzung (im Sinne § 1 (2) BauNVO) möglich ist – z.B. durch eine rückwärtige Erschließung – sind diese Flächen als Vorderland anzusehen. Der Bodenrichtwert ist auf diese Nutzungsmöglichkeit abzustellen.

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.

### **Preisindex**

Die Bodenpreisindexreihe „Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau“ ist im Grundstücksmarktbericht unter Punkt 4.7.4 veröffentlicht.

### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Keine Auswertungen