

Bodenrichtwertdefinition

Der Bodenrichtwert (siehe § 198 Baugesetzbuch - BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche 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 (§ 198 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastfreie Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. In großen Teilen des Kreises Minden-Lübbecke sind Streusiedlungen mit unregelmäßigen Nutzungsstrukturen die vorherrschende Siedlungsform, wodurch in den Bodenrichtwertgebieten auch Grundstücke mit abweichender baulicher Nutzung vorkommen. Für diese Flächen sind die ausgewiesenen Bodenrichtwerte nicht zutreffend. Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind auf gesonderten Karten dargestellt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wesentlichen Eigenschaften betreffen Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 198 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) beschlossen und veröffentlicht. Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden (z.B. Bauplanungen, Baugenehmigungen- oder Landwirtschaftsbehörden) können wieder aus den Bodenrichtwerten, den Anpassungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsbeziehungen teilnehmen bzw. die in Rechtsbeziehungen regelmäßig, unregelmäßig oder periodischen Verhältnissen unterliegen, sind im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet worden. Größere Areale (z.B. Gemeindeflächen und Verkehrsflächen, Kliniken, Parkanlagen, Flugplätze usw.) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Kleine Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeindeflächen) werden darstellungsmäßig den angrenzenden Bodenrichtwertzonen zugeschlagen. Aufgrund der abweichenden Nutzung ist für diese Flächen der angegebene Bodenrichtwert nicht gültig. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgeleitet. Sie enthalten die ortstypischen durchschnittlichen Erschließungsbeiträge.

Darstellung:

Bodenrichtwert (€/m²) Zonen-Nr. W = Wohnbauzonen
 G = Gewerbegebiete
 M = Mischgebiete
 MS = Doppeltzonen
 MK = Kerngebiete
 ASB = Bauland im Außenbereich

95 (129) W ASB 750

Art der Nutzung Eigentum an Art der Nutzung Grundstücksfläche in m² (Bezugsgröße)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksgrößen

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten können Bodenrichtwerte für Wohnbauten über die festgelegte Bezugsgröße an die Wertverhältnisse des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

Anwendungsbereich: baureife Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die eine nicht teilbare Einheit bilden und baulich nutzbar sind

Geltungsbereich: von 400 bis 1.600m² Gesamtgröße des Baugrundstücks, maximal bis zum 1,5-fachen der Bezugsgröße des Bodenrichtwertes

Überschüssiger Flächenanteil: Die Grundstücksfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wenn möglich wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohngrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgarten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebauete bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergebäude vorzufinden, bilden mit dem Baugrundstück eine örtliche Einheit und sind baulich nicht nutzbar.

Untersuchungen der wertbeeinflussenden Merkmale von privaten Grünflächen im Kreis Minden-Lübbecke hat ergeben, dass die Kaufpreise keine lagemäßige Abhängigkeit aufweisen. Im ländlichen Raum sowie im innerstädtischen Bereich ist eine Wertspanne von 1 €/m² bis 12 €/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 6 €/m² ermittelt worden.

Umrechnungskoeffizienten für die Fläche von Baugrundstücken (individueller Wohnungsbau)

Grundstücksfläche (m²)	400	600	800	1.000	1.200	1.400	1.600
Bodenrichtwert bis 40 €/m²	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 45 bis 100 €/m²	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 €/m²	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

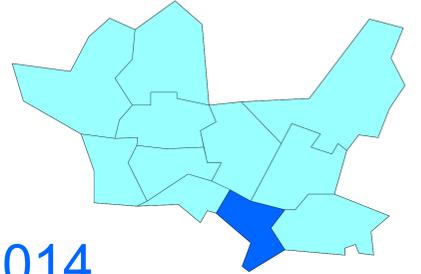
Anwendungsbeispiel:

Größe des Baugrundstücks: 1.000 m²
 Bodenrichtwert: 80 €/m²
 Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks: 700 m²
 Umrechnungskoeffizient Fläche Baugrundstück: 1.000 m² ÷ 0,95 = 1.053 m²
 Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW: 700 m² ÷ 1,00 = 700 m²
 Umrechnung: 80 €/m² × 0,95 / 1,00 = 76,00 €/m²
 Bodenwert: 76 €/m²

Ermittlungstichtag: 01.01.2014 Maßstab: 1:15.000 Kartengrundlage: TK 25

Bodenrichtwertkarte

**Bauland
 Stadt Bad Oeynhausen**



2014