Bodenrichtwertdefinition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert 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 (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie 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 wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.
Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 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. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden) können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden. Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, sind im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet worden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Parkanlagen, Flugplätze, usw.) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden darstellungsmäßig den angrenzenden Bodenrichtwertzonen zugeschlagen. Aufgrund der abweichenden Nutzung ist für diese Flächen der angegebene Bodenrichtwert nicht gültig. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten die ortstypischen durchschnittlichen Erschließungsbeiträge.

Darstellung:

Bodenrichtwert (Euro/m²) Zonen- Nr.
95 (128)
W ASB 750
Art der Nutzung
Ergänzung zur Art der Nutzung
Grundstücksfläche in m² (Bezugsgröße)

W = Wohnbauflächen
G = Gewerbeflächen
MI = Mischgebiete
MD = Dorfgebiete
MK = Kerngebiete

ASB = Bauland im Außenbereich

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksgrößen

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten können Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen 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 Grundstücksteilfläche außerhalb der Begrenzung wird als überschüssiger Flächenanteil betrachtet, der wertmäßig wie eine private Grünfläche einzusetzen ist. Private Grünflächen sind als Erweiterung von Wohnbaugrundstücken zu verstehen, die entsprechend der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse als Hausgärten bzw. als Grünland unmittelbar an das bebaute bzw. bebaubare Wohnbaugrundstück angrenzen. In der Regel sind derartige Grünflächen im Hintergelände 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 Euro/m² bis 12 Euro/m² zu verzeichnen. Der durchschnittliche Wert ist mit 5 Euro/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 60 Euro/m²	1,32	1,13	1,00	1,00	1,00	0,93	0,86
Bodenrichtwert 65 bis 100 Euro/m²	1,04	1,00	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
Bodenrichtwert über 100 Euro/m²	1,03	1,00	1,00	0,97	0,92	0,88	0,85

Anwendungsbeispiel

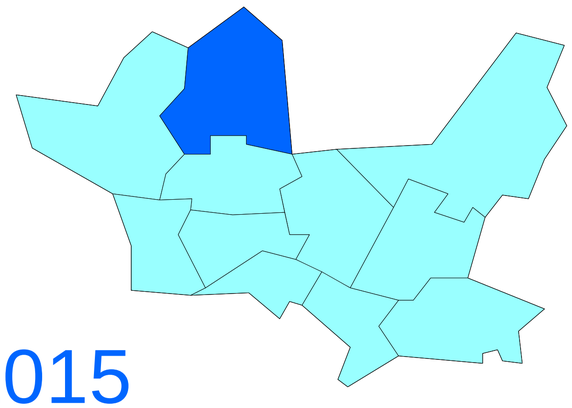
Größe des Baugrundstücks:	1.000 m²
Bodenrichtwert:	80 Euro/m²
Bezugsgröße des Bodenrichtwertgrundstücks:	700 m²
Umrechnungskoeffizient Fläche Baugrundstück:	1.000 m² = 0,95
Umrechnungskoeffizient Bezugsgröße BRW:	700 m² = 1,00
Umrechnung:	80 Euro/m² x 0,95 / 1,00 = 76,00 Euro/m²
Bodenwert:	76 Euro/m²

Ermittlungsstichtag: 01.01.2015 Maßstab: 1:30.000 Kartengrundlage: TK 25

Bodenrichtwertkarte

Bauland

Stadt Rahden



2015

Diese Karte ist gesetzlich geschützt.
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Herausgeber:
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke

Geschäftsstelle:
Portastraße 13
32423 Minden
E-Mail: gutachterausschuss@minden-luebbecke.de
Internet: www.ga-minden-luebbecke.de

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke